HIPOTECARIA METROCREDIT

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

III TRIMESTRE

METROCREDIT

HIPOTECARIA

30 DE SEPTIEMBRE DE 2017

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL IN-T
HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.
30 de septiembre de 2017

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

VALORES QUE HA REGISTRADO:

INSTRUMENTO	RESOLUCION	MONTO AUTORIZADO
Séptima Emisión de Bonos	SMV 68-14	6,000,000
Octava Emisión de Bonos	SMV 83-15	*45,000,000
Novena Emisión de Bonos	SMV 423-16	**40,000,000
Décima Tercera Emisión de VCNs	SMV 579-14	***42,000,000

- *Emisión Autorizada por USD45 millones
- **Emisión Autorizada por USD40 millones
- *** Emisión Autorizada por USD42 millones

NUMERO DE TELEFONO (FAX) DEL EMISOR:
TELEFONO: 223-6065
FAX: 213-0622
DIRECCION DEL EMISOR: Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6
DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR:
EMAIL: hipotecaria@metrocreditpanama.com

I PARTE

I ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Para el período correspondiente al tercer trimestre del año 2017, la empresa registró activos circulantes por un monto de USD48,786,044 lo cual consideramos adecuado, ya que representa un aumento de 17.11 vs las cifras reportadas al 30 de junio de 2017 en el informe previo .

El efectivo representó USD34,320,730 un aumento del 23.45% (aproximadamente USD 6.5millones) vs el 30 de junio de 2017 producto sobre todo de un aumento en la colocación de nuevos bonos por USD7,623,000 adicionales y un aumento en los vcns de USD2,782,000. La cartera de préstamos (a corto y largo plazo) aumentó un monto de USD2,915,283 adicionales, o un 2.98% vs el trimestre precedente, lo que es el área más productiva de la empresa, que refleja un aumento acumulado en su cartera para los primeros nueve meses del año de 7.64% .

Es importante mencionar, que debido a la situación económica del país, cuyo crecimiento no es el esperado, el emisor en el año 2017 tomó la decisión de ser más conservador en el otorgamiento de créditos, con parámetros más acordes con la realidad nacional, los cuales son monitoreados mes a mes con mucha cautela, para poder reaccionar prontamente en una vía o la otra. Adicionalmente en este trimestre la Junta Directiva de la empresa aprobó la disminución de la tasa de interés de los nuevos créditos a otorgar, un tanto con el fin de facilitar el acceso a crédito a posibles prestatarios que antes eran rechazados o desistían de solicitar créditos por no poder hacerle frente a los pagos correspondientes.

Los activos circulantes representan el 33.76 % del total de activos, el restante 66.24 % está representado por préstamos por cobrar clientes con vencimiento a más de 1 año 60.25%, propiedad, mobiliario y equipo de oficinas 1.02%, inversiones en acciones y bonos 1.28%, propiedades disponibles para la venta 0.05%y otros activos representan el restante 3.69%, del total de activos. La porción a más de doce meses de los préstamos por cobrar se incluyen en el rubro de otros activos.

Se siguen manteniendo como otros activos el monto de los depósitos a plazo que mantiene la empresa en Balboa Bank & Trust, institución que a la fecha se mantiene intervenida por la Superintendencia de Bancos de Panamá y con cuya disponibilidad no se cuenta a la fecha. Este monto asciende a US4,120,831 y representa 2.85% del total de activos . El resto de los otros activos representa 0.84%.

Es importante destacar que los préstamos con vencimiento a más de 1 año representan 60.25% del total de activos, rubro que creció vs el segundo trimestre

del año 2017 en 2.98%. El total de la cartera de préstamos por cobrar es de USD100,695,150 o sea 69.69% del total de los activos de la empresa.

El total de los activos asciende a USD135,176,328 y representa un aumento de USD9,319,168 o un 6.89% vs el trimestre terminado el 30 de junio de 2017, siendo los motores de este crecimiento el aumento en la colocación de créditos con un 31.2%% del total, efectivo 69.9% del total. Este total de activos representan 15.94% de aumento sobre el año terminado el 31 de diciembre de 2016.

A continuación gráfico detallando distribución de los activos al 30 de septiembre 2017

A continuación cuadro indicando la distribución de los activos para los años 2014 a septiembre de 2017

	2014	2015	2016	sept-17
Disponibilidades	**15.70%**	**17.30%**	**21.10%**	**26.60%**
Inversiones	**0.50%**	**0.50%**	**1.50%**	**1.28%**
Préstamos brutos	**80.40%**	**79.30%**	**75.10%**	**69.69%**

Otros activos corrientes	**0.30%**	**0.50%**	**0.50%**	**0.57%**
Prop. dispon. para la venta	**0.00%**	**0.10%**	**0.06%**	**0.05%**
Prop. Mob y equipo	**1.70%**	**1.40%**	**1.20%**	**1.02%**
Otros activos no corrientes	**1.30%**	**1.00%**	**0.60%**	**0.79%**
Total Activos%	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
Tota Activos Miles de USD	**87,208**	**103,644**	**124,628**	**135,176**

A continuación cuadro indicando la distribución de los pasivos para los años 2014 a septiembre de 2017

	2014	2015	2016	Septiembre 2017
Sobregiros Bancarios	2.7%	2.8%	10.6%	9.70%
CxP Proveedores	0.1%	0.2%	0.00%	0.06%
VCN por pagar	36.8%	35.2%	32.2%	23.76%
Prest. Por Pagar	2.9%	3.8%	10.3%	8.83%
Otros Pasivos corrientes	2.1%	2.8%	3.2%	3.01%
Bonos por Pagar	31.0%	33.0%	27.1%	42.34%
Otros pasivos no corr.	24.4%	22.3%	16.6%	12.30%
Total Pasivos %	100%	100%	100%	100%
Total Pasivos Miles USD	81,601	94,668	114,717	133,389

Bonos y Valores Comerciales, emitidos y en circulación al 30 de septiembre de 2017

Al 30 de septiembre de 2017 se habían colocado Valores Comerciales Negociables USD34,679,000.00 y Bonos Hipotecarios por USUSD53,497.000.00 según detalle:

Monto de la Emisión/Serie	*Tipo de Valor*	*No. Resolución SMV*	*Fecha de Vencimiento*	*Monto en circulación USUSD*	*Fiduciaria*

6,000,000	Bono	68-14	03/20/2018	6,000,000	Central Fiduciaria
9,000,000|A	Bono	83-15	03/19/2019	8,963,000	Central Fiduciaria
7,000,000 B	Bono	83-15	12/14/2019	5,880,000	Central Fiduciaria
1,000,000 D	Bono	83-15	09/07/21	905,000	Central Fiduciaria
1,000,000 E	Bono	83-15	09/20/21	428,000	Central Fiduciaria
1,500,000 N	VCN	579-14	10/12/2017	1,500,000	Central Fiduciaria
8,600,000 O	VCN	579-14	1/24/2018	8,600,000	Central Fiduciaria
3,000,000 P	VCN	579-14	1/30/2018	3,000,000	Central Fiduciaria
3,000,000 Q	VCN	579-14	2/10/2018	3,000,000	Central Fiduciaria
2,900,000 R	VCN	579-14	3/14/2018	2,900,000	Central Fiduciaria
11,000,000 S	VCN	579-14	5/19/2018	11,000,000	Central Fiduciaria
1,000,000 T	VCN	579-14	6/10/2018	1,000,000	Central Fiduciaria
4,500,000 U	VCN	579-14	6/26/2018	4,500,000	Central Fiduciaria
1,000,000 V	VCN	579-14	7/05/2018	1,000,000	Central Fiduciaria
2,000,000 A	Bonos	423-16***	07/26/2019	2,000,000	Central Fiduciaria
2,000,000B	Bonos	423-16	07/26/2018	2,000,000	Central Fiduciaria
2,000,000 D	Bonos	423-16	08/11/2018	2,000,000	Central Fiduciaria
1,000,000 E	Bonos	423-16	09/09/2018	1,000,000	Central Fiduciaria
9,500,000 F	Bonos	423-16	10/08/2018	9,216,000	Central Fiduciaria
1,500,000 G	Bonos	423-16	11/23/2018	1,446,000	Central Fiduciaria
2,000,000 H	Bonos	423-16	01/29/2019	1,980,000	Central Fiduciaria
1,500,000 I	Bonos	423-16	03/08/2019	1,465,000	Central Fiduciaria
2,000,000 J	Bonos	423-16	03/30/2019	1,940,000	Central Fiduciaria
1,500,000 K	Bonos	423-16	04/12/2019	1,484,000	Central Fiduciaria

3,000,000 L	Bonos	423-16	05/24/2019	2,998,000	Central Fiduciaria
2,000,000 M	Bonos	423-16	06/15/2020	1,299,000	Central Fiduciaria
1,500,000 N	Bonos	423-16	07/01/2019	1,500,000	Central Fiduciaria
1,500,000 O	Bonos	423-16	07/10/2019	949,000	Central Fiduciaria
2,000,000 P	Bonos	423-16	07/20/2019	1,459,000	Central Fiduciaria
1,500,000 Q	Bonos	423-16	08/03/2019	828,000	Central Fiduciaria
1,000,000 R	Bonos	423-16	09/1|5/2019	740,000	Central Fiduciaria

- *Emisión Autorizada por USUSD45 millones
- ** Emisión Autorizada por USD42 millones
- ***Emisión Autorizada por USD40 millones

Al 30 de septiembre de 2017 las garantías se encuentran depositadas en la fiduciaria Central Fiduciaria. Hay garantías en proceso de cesión y registro dentro de lo que contempla el proceso fiduciario, tal y como se presenta en los informes presentados como anexos al final de este INT.

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de USD 133,388,830 un 7.23% mayor que el trimestre correspondiente al 30 de junio de 2017, desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes USD40,690,757 o sea 30.51% del total, que a su vez tuvo una disminución de 1.13% vs el 30 de junio de 2017, esto se compadece con la estrategia de la empresa de reestructurar su balance y mejorar los índices de liquidez y calces. Al 30 de septiembre de 2017 los pasivos corrientes representaban 30.51% del total de pasivos y a junio de 2017 este rubro representa 33.08% Los VCNs por pagar disminuyeron 0.44% o USD140,000.00

El pasivo a largo plazo, aumentó en 13.76% vs el trimestre anterior, ya que al 30 de septiembre de 2017 el monto de los mismos fue de USD 76,292,360 vs USD 67,062,262 al 30 de junio de 2017. Este aumento obedece sobre todo a un aumento en la colocación de bonos por USD10,606,000 o un 23.12%

Los otros pasivos aumentaron en USD226,177 o 1.40%.

En este trimestre por segunda vez consecutiva la relación corriente mejoró tal y como se aprecia en la tabla a continuación

Relación corriente

Diciembre 2016	Junio 2017	Septiembre 2017
0.76	1.01	1.20

El valor de avalúo de las 4394 (se otorgaron 59 nuevos préstamos y se cancelaron 49 en el período) hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar asciende a

USD221,416,846, de los cuales hay 100 hipotecas cedidas a bancos por un monto de USD6,903,068 y 1383 hipotecas por USD71,453,148 garantizando las emisiones de VCNs y 1763 hipotecas garantizando las emisiones de bonos por USD99,763,721 lo que representa 1.94 veces el saldo por este rubro (Es importante mencionar que hay hipotecas por traspasar tal como lo permite el contrato de fideicomiso). Es importante mencionar que hay un monto de 1148 hipotecas por casi USD14millones a la fecha con avalúos por USD 38,5 millones de las cuales al cierre del mes de septiembre estaban en proceso de traspaso al fideicomiso un porcentaje de las mismas para cumplir con el mismo. El monto promedio por préstamo hipotecario al 30 de septiembre de 2017 es de USD22,916.50.. El monto total de hipotecas dadas en garantías equivale a 2.20 veces el monto de la cartera de préstamos.

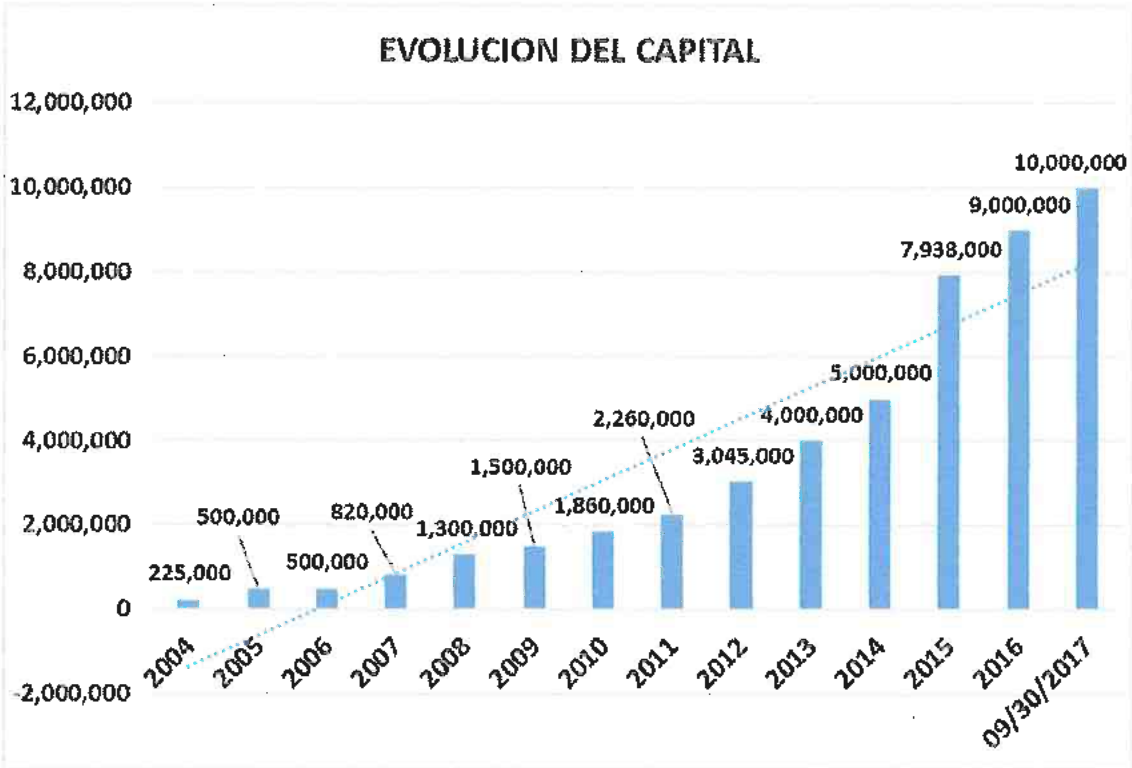
B. RECURSOS DE CAPITAL

El capital pagado se mantuvo a septiembre de 2017 en USD10,000,000.00, cifra que espera continuar aumentando a través del año 2018 . Las utilidades retenidas aumentaron 42.39% vs el cierre del trimestre anterior. Hubo disminución en

emisiones de VCNs en el período por USD140,000 y los Bonos Hipotecarios aumentaron en USD10,606,000, además el nivel de endeudamiento que pasó de 11.54 veces al 30 de junio de 2017 a 12.01 el presente trimestre.

Indicadores de solvencia

	2015	2016	Jun 2017	Sept 2017
Patrim./activos	8.7%	8%	8%	7.7%
Patrim/cartera	10.9%	10.6%	11%	11.0%



C. RESULTADOS OPERATIVOS

Durante el tercer trimestre del año 2017, la empresa obtuvo ingresos por USD3,599,166 un 19.97% menor que el trimestre previo y acumulado vs el año 2016 es un 16.20% superior al acumulado de ese año. Los ingresos se desglosan así: intereses USD2,784,310, Manejo USD 158,165 ,Otros ingresos USD 395,081 e intereses ganados en plazo fijo USD261,610.

Para el presente trimestre, los intereses ganados representan un 77.36%, los gastos de manejo un 4.39%, los otros ingresos 10.98% y los intereses ganados en plazo fijo 7.27 %.

Los ingresos acumulados del año 2017son 6.47% mayores al mismo período del año 2016 .

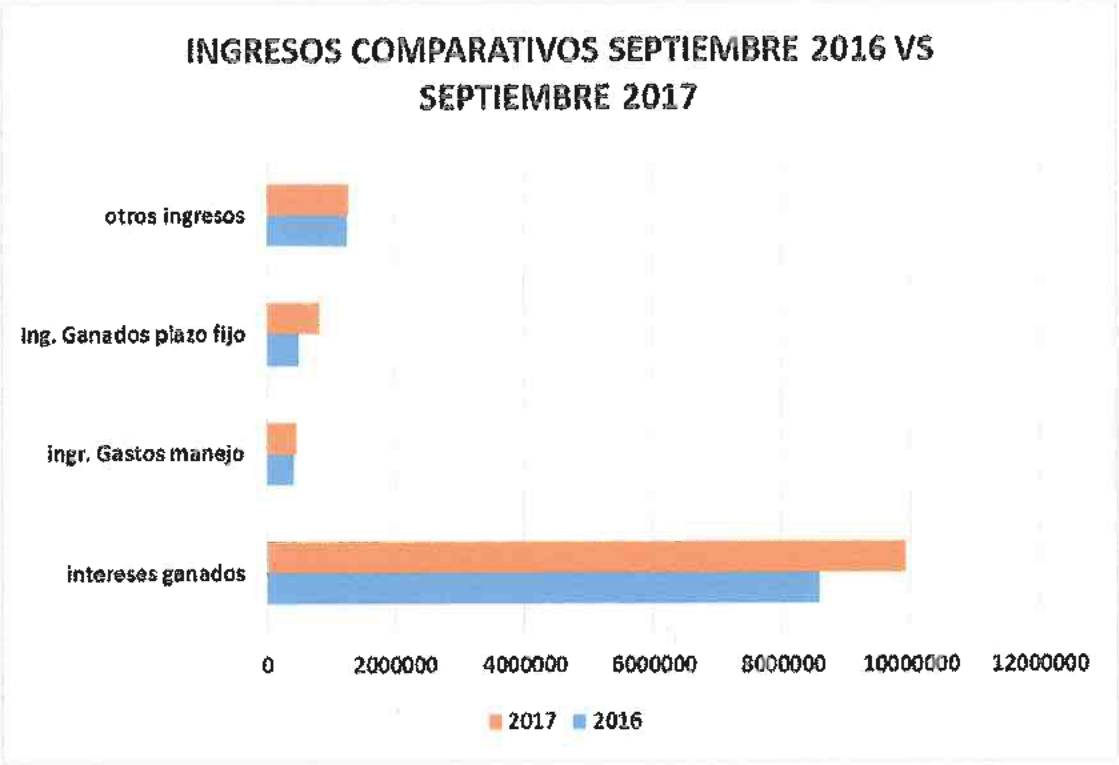
	2015	2016	Junio 2017	Sept 2017
Retorno/activos	1.2%	1.6%	1.5%	0.7%

promedio				
Retorno/capital promedio	**16.2%**	**20.7%**	19.9%	**10.27%**

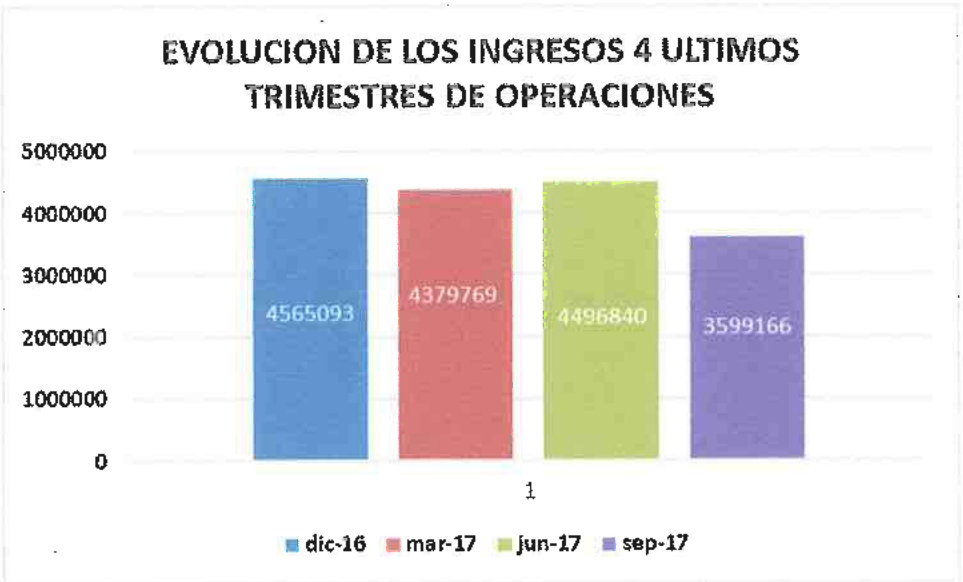
CRECIMIENTO DE LOS INGRESOS 2004- SEPTIEMBRE 2017

Es importante destacar que el crecimiento reflejado en el cuadro a continuación es a 9 meses. Este ingreso representa 81.54% de los ingresos totales del año 2016, lo que indica que de mantenerse la tendencia, los ingresos (conservadores) del emisor alcanzarán un monto cercano a los $16.6 millones para finales del presente año.

A continuación comparativo de ingresos de 12 meses del año 2017 vs el mismo período del año 2016:



A continuación detalle de los ingresos de la empresa durante los últimos 4 trimestres de operaciones de la misma



Los gastos generales y administrativos (incluyendo intereses) del trimestre alcanzaron la suma de USD 3,351,009 sea 14.65% menor que el trimestre vencido el 30 de junio de 2017. Si comparamos los gastos de este año 2017 vs el período similar al año 2016, los gastos acumulados del año 2017 por concepto de intereses representan un 19.97 % mayor del total de gastos del año 2016 y 15.44% menor que el trimestre previo, a pesar de haber mayor gasto de intereses de emisiones y

préstamos bancarios (en el trimestre anterior se contabilizaron intereses correspondiente al presente trimestre). En cuanto a gastos generales administrativos el aumento es de 18.58% vs el 2016, aunque 13.99 % menor vs el trimestre previo.

Para este trimestre los gastos mas representativos se encuentran representados por los de intereses y financieros, que fueron de USD1,499,602 y representan un 45.17% del total de gastos del trimestre , y los honorarios y gastos de personal que en conjunto suman USD 601,015 o sea un 17.94% del total de gastos del trimestre.

Es importante mencionar que del rubro de honorarios profesionales se separon los gastos de comisiones y asesoría financiera para mayor claridad en los informes. Estos rubros alcanzan un monto de USD958,472 a septiembre de 2017, lo que comparado con el mismo período del año 2016 fue de USD510,607 y representa un aumento de 87.71%

A Continuación gráfico de gastos directos por cada sucursal, incluyendo los gastos financieros y su distribución dentro del total de gastos.

Se registró una utilidad antes de impuestos de USD248,157en el trimestre, lo que después de impuestos estimados representa una utilidad neta (después de impuestos ajustados en su proyeccíon) en el trimestre de USD 329,476. Las utilidades netas acumuladas del año 2017 suman USD 1,273,543 y representan un incremento de 8.07 % mayores al mismo período del año 2016, y a la vez equivlen a 75% de las utilidades totales del año 2016.

ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

Se continúa una buena y continua campaña de publicidad bien dirigida a través de diferentes medios de comunicación, (televisión, radio y vallas de carretera) en base a dos tipos de cuñas, una enfocada a la venta de valores y la otra institucional orientada a cada una de los centros de captación.
Es importante mencionar que con la consolidación de sus quince centros de captación de préstamos en el interior del país y en la Ciudad Capital, David, Bugaba, Chitré , Santiago, Aguadulce y Penonomé, y también la Sucursal Chorrera, Vista Alegre y la de Cerro Viento/San Antonio, Balboa (en Río Abajo) y haber alcanzado un grado de madurez el negocio, las colocaciones netas de préstamos han aumentado durante el presente trimestre un 2.72 % comparativamente al trimestre anterior y 4.53% de aumento en el semestre vs el 31 de diciembre de 2016. Consideramos con la continuación en la colocación de los bonos y la obtención de fondos a tasas y plazos más favorables, el crecimiento de la cartera continuará en ascenso, aunque a una tasa de crecimiento menor que años anteriores.
Es importante recalcar que el aumento del costo de la vida y baja en la actividad económica, le deja menos dinero al posible prestatario, motivo por el cual por recomendaciones de la Junta Directiva se han tomado medidas más restrictivas para aprobaciones de crédito. No obstante también se autorizó una baja de tasas de intereses activas para poder alcanzar un número mayor de colocaciones aunque su efecto se sentirá más en los trimestres por venir.

Dado que el interior ha representado un importante porcentaje del aumento de la cartera de préstamos en los últimos dos años, sobre todo en el área de provincias centrales, área no atendida anteriormente, la dirección de la empresa continúa analizando su política de expansión, a pesar de que la Junta Directiva autorizó abrir dos nuevos centros de captación de préstamos, estas nuevas ubicaciones y fecha de apertura se continúan evaluando.
El último centro de captación en Las Tablas abierto el primer trimestre del año 2016 ya se ha consolidado y reporta buenos niveles de captación. Se aprobó también la mudanza de 3 sucursales , 1 en la ciudad capital y 2 en el interior del país.

Del total de la cartera 99.38% corresponde a préstamos con garantía hipotecaria y 0.62% de préstamos a jubilados proporción que ha variado en los últimos meses. Ningún cliente representa el 0.1% de la cartera.

Es importante mencionar que la empresa se sometió a un largo y productivo proceso de calificación de la misma por parte de la empresa Pacific Credit Rating o PCR. El resultado obtenido al final de este proceso fue de paA-, con perspectiva estable, destacando sobre todo su fortaleza financiera. Esta calificación se otorgó en el comité de la calificadora efectuado el 23 de diciembre de 2016, en base a los Estados Financieros no auditados al 30 de junio de 2016.
Esta calificación fue ratificada en el Comité No. 37/2017 efectuada el 6 de julio de 2017, basada en los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2016.

Igualmente, la empresa sometió también a un proceso de calificación con la empresa PCR, las siguientes emisiones de Valores:

Programa de Valores Comerciales Negociables autorizados mediante la Resolución No.SMV 579-14 del 25 de noviembre de 2014.

Programa de Bonos Hipotecarios, autorizado mediante la Resolución No.68-14 del 19 de febrero de 2014.

Programa de Bonos Hipotecarios autorizado mediante la Resolución No.SMV 423-16 del 5 de julio de 2016.

A estas emisiones se le otorgó la calificación paA+ con perspectiva estable, en el Comité No.6/2017 del 28 de marzo de 2017, en base a los Estados Financieros no auditados al 30 de junio de 2016.

Esta calificación fue ratificada en el Comité 37/2017 del 6 de julio de 2017 en base a los Estados Financieros auditados al 31 de diciembre de 2016.

En lo referente al área administrativa y operacional se han actualizado manuales operativos , se está desarrollando un nuevo software diseñado especialmente para la empresa y se están evaluando otras posibles acciones dentro de la empresa que puedan mejorar la efectividad y controles de riesgo, crédito y otros.

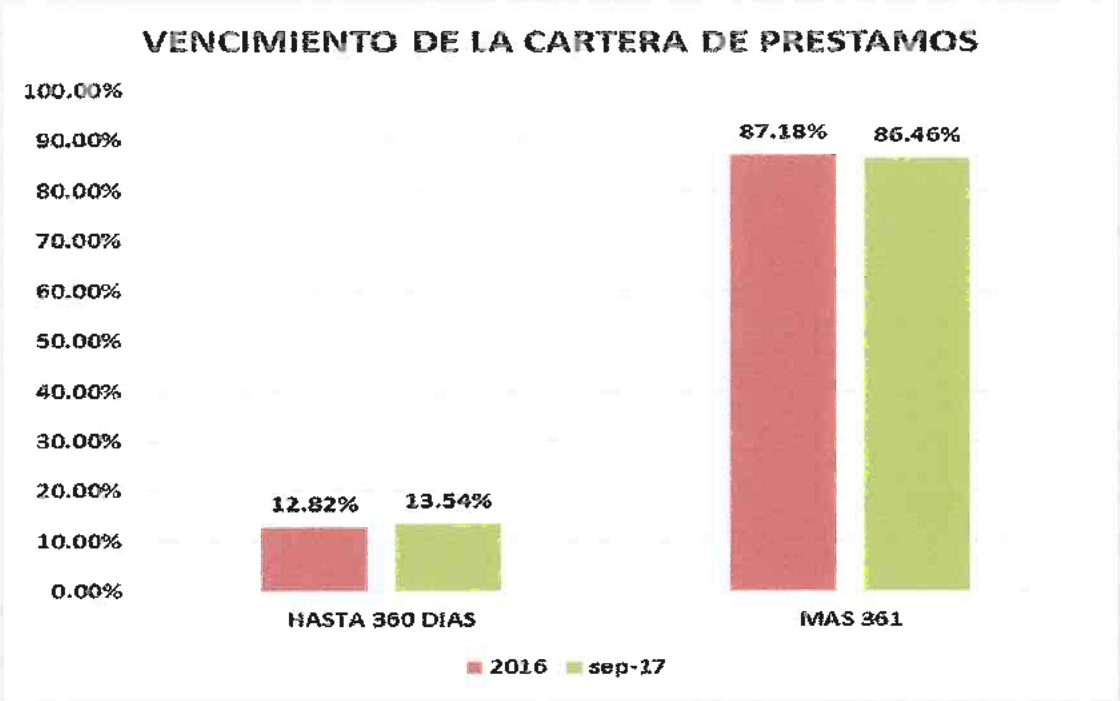
Igualmente es importante mencionar que la empresa ha tomado la decisión de reestructurar su balance, esto es disminuyendo la colocación de instrumentos de corto plazo VCNs en la medida de lo posible y sustituyéndolos por instrumentos de mediano y largo plazo (bonos de 2 y 3 años). La meta es que para finales del año 2020 la colocación de VCNs disminuya a la mitad de lo que representan en el año 2016.
Los resultados de esta decisión se verán mayormente implementados en el primer trimestre del año 2018

A Continuación gráfico detallando el crecimiento de la cartera de préstamos a través de los últimos años, incluyendo su línea de tendencia:

METROCREDIT
HIPOTECARIA

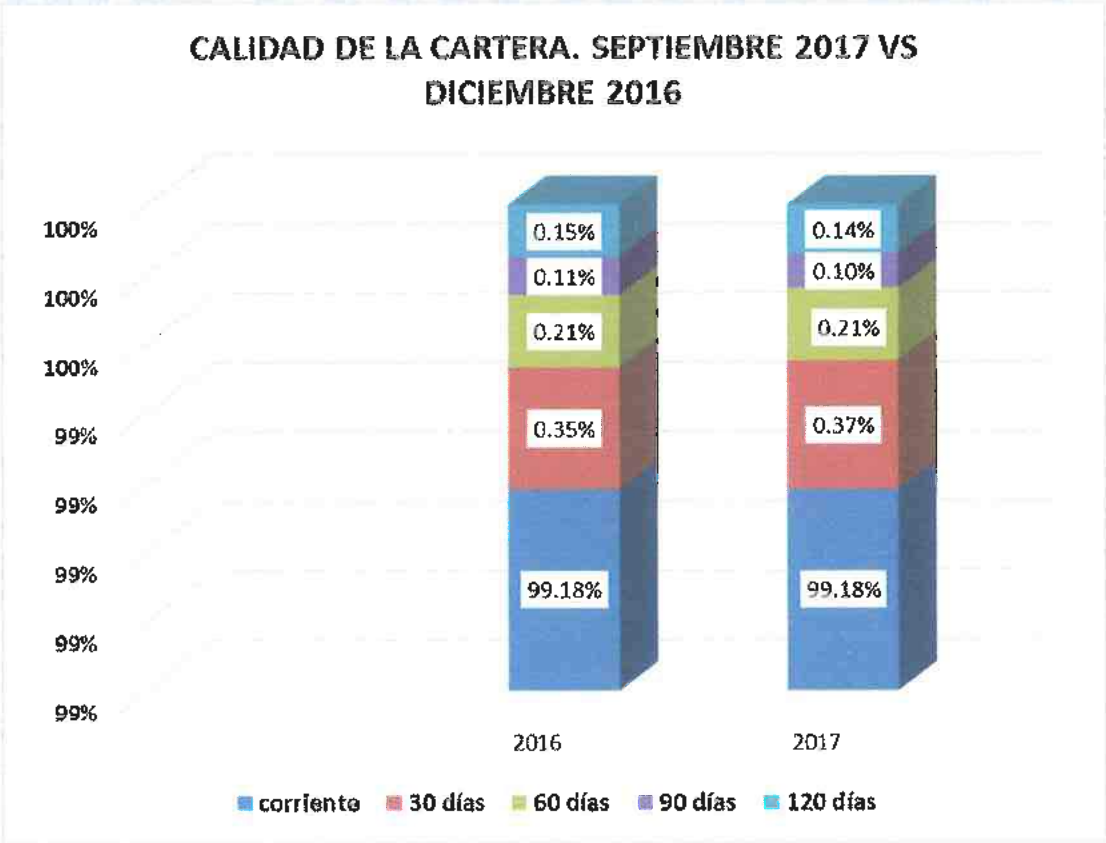
A continuación presentamos un cuadro de vencimiento de la cartera de Préstamos Por Cobrar de la empresa, basado en el listado de la cartera bruta. Separamos Porción Corriente (360 días o menos) de Porción no Corriente (a más de 361 días)

METROCREDIT
HIPOTECARIA



METROCREDIT

A continuación un análisis de morosidad de la cartera de Préstamos por Cobrar de la empresa basado en el listado de la cartera bruta.



Calidad de Activos

- Loan to value

	2015	2016	Junio 2017	Sept. 2017
Morosidad de la cartera	0.7%	0.3%	0.26%	0.24%
Relación préstamo/valor*	**46.8%**	**48.6%**	**46.0%**	**45.5%**

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

BALANCE GENERAL	SEPT. 2017	JUNIO 2017	MARZO 2017	DICIEMBRE 2016
PRESTAMOS	100,695,150	97,779,867	95,193,004	93,544,520
ACTIVOS TOTALES	**144,495,496**	**135,176,328**	**127,919,207**	**124,627,926**
DEPOSITOS TOTALES	0	0	0	0
DEUDA TOTAL	**133,388,830**	**124,399,138**	**117,525,209**	**114,716,500**
ACCIONES PREFERIDAS	0	0	0	0
CAPITAL PAGADO	**10,000,000**	**10,000,000**	**9,000,000**	**9,000,000**
OPERACIÓN Y RESERVAS	0	0	0	0
PATRIMONIO TOTAL	**11,106,666**	**10,777,190**	**10,393,998**	**9,911,426**
RAZONES FINANCIERAS				
DIVIDENDO/ACCION COMU	**0**	**0**	**0**	**0**
DEUDA TOTAL+DEPOSITOS /PATRIMONIO	12.01	11.54	11.31	11.57
PRESTAMOS/ACTIVOS TOTALES	**0.82**	**0.77**	**0.82**	**0.75**
GASTOS DE OPERACIÓN E INTERESES/ACTIVOS TOTALES	0.0232	0.0290	0.0297	0.0315
MOROSIDAD/RESERVAS	*	*	*	*
MOROSIDAD/CARTERA TOTAL a más de 90 días	.0014	.0014	.0014	.0015

- La empresa no establece reservas periódicas para cubrir morosidad sino que aplica a cuentas malas en caso de darse de baja un préstamo.

III PARTE

Estados Financieros Interinos al tercer trimestre del año 2017
(30 de septiembre de 2017)

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS

Al 30 de septiembre de 2017

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

ÍNDICE DEL CONTENIDO

ESTADOS FINANCIEROS	PÁGINA No.
Informe de los Auditores Independientes	1
Estado de Situación Financiera	2 - 3
Estado de Resultados	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7 - 35

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

PrimeGlobal

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Junta Directiva
HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
Panamá, Rep. de Panamá

Hemos revisado los estados financieros interinos que se acompañan de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.,** los cuales comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2017, los estados de resultados integral, cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo, por los nueve (9) meses terminados en esa fecha, así como, las notas explicativas a los estados financieros que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Estos estados financieros interinos han sido preparados con base a los registros contables de cada empresa al cierre 30 de septiembre de 2017. Nuestra labor consistió en hacer una revisión de estas operaciones y compilar dicha información en la preparación de los estados financieros interinos a fin de cumplir con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 de Información Financiera Intermedia.

Responsabilidad de la Administración en relación con los Estados Financieros Interinos
La Administración de la Empresa es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros interinos de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 de la Información Financiera Intermedia, de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's), y del Control Interno que la Administración determine que es necesario, para permitir que la preparación de los estados financieros interinos estén libres de errores de importación relativa, debido ya sea a fraude o error.

Consideramos que los estados financieros interinos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importante, la situación financiera de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.,** al 30 de septiembre de 2017; su desempeño financiero y sus flujos de efectivo para el segundo trimestre terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

Barreto y Asociados

9 de noviembre de 2017
Panamá, República de Panamá

CALLE 37, ENTRE AVENIDAS CUBA Y PERU. Tel. No. 225-1485 / 392-6882 Fax No. 227-0755
E-mail: gerencia@bya.com.pa
Apartado 0816 - 02151, Panamá, Rep. de Panamá

Miembro de PrimeGlobal
Asociación de Firmas de Contadores Independientes

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 30 de septiembre de 2017

ACTIVOS	NOTAS	30 de Septiembre 2017	31 de Diciembre 2016
Activos corrientes			
Efectivo en cajas y bancos	1	B/. 34,320,730	B/. 22,216,517
Préstamos por cobrar - clientes	2	13,634,123	11,984,853
Cuentas por cobrar - cheques devueltos		7,682	5,452
Adelanto a préstamos por cobrar		151,712	97,248
Adelanto a compra		102,375	102,375
Impuesto sobre la renta - estimado	3	377,414	377,414
Gastos pagados por adelantado	4	188,254	37,307
Tesoro Nacional - I.T.B.M.S.	5	3,754	25,743
Total de activos corrientes		48,786,044	34,846,909
Inversiones en acciones y bonos del Estado	6	1,850,000	1,850,000
Propiedades disponibles para la venta	7	75,334	78,638
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	8	1,467,535	1,444,326
Otros activos			
Préstamos por cobrar - clientes no corrientes	2	87,061,027	81,559,667
Balboa Bank & Trust, Corp.	9	4,120,831	4,120,831
Cuentas por cobrar - Fideicomiso		260,000	260,000
Cuentas por cobrar - terceros		720,907	383,809
Cuentas por cobrar - otras		89,169	-
Depósito de garantía		21,895	20,645
Gastos de organización, neto de amortización acumulada	10	42,754	62,101
Fondos en Fideicomiso	E	1,000	1,000
Total de otros activos		92,317,583	86,408,053
Total de activos		**144,496,496**	124,627,926
Cuentas de Orden			
Valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar		B/. **221,416,846**	B/. 203,672,470

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 30 de septiembre de 2017

PASIVOS	NOTAS	30 de Septiembre 2017	31 de Diciembre 2016
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar - proveedores	11	B/. 75,024	B/. 150,672
V.C.N. por pagar	E	31,697,000	36,942,000
Préstamos por pagar - bancos	12	6,689,669	6,890,403
Impuesto y retenciones por pagar	13	19,433	23,000
Adelantos recibidos de clientes		209,281	229,528
FECI - por pagar		387,173	119,558
Impuesto sobre la renta por pagar	14	1,613,177	1,506,405
Total de pasivos corrientes		40,690,757	45,861,566
Pasivos a largo plazo			
Bonos por pagar	E	56,480,000	31,038,000
Sobregiros bancarios	1	12,942,777	12,171,009
Préstamos por pagar - bancos	12	5,087,673	4,901,480
FECI - por pagar		1,781,910	1,790,070
Total de pasivos a largo plazo		76,292,360	49,900,559
Otros pasivos			
Cuentas por pagar - otras		-	199,417
Intereses no devengados	2	12,145,225	14,688,445
Gastos de manejo no devengados	2/15	4,261,488	4,066,513
Total de otros pasivos		16,406,713	18,954,375
Total de pasivo		133,389,830	114,716,500
PATRIMONIO			
Capital social autorizado			
13,000 acciones comunes con un valor nominal de B/.1,000 cada una, emitidas y en circulación 10,000 acciones para septiembre de 2017 y 9,000 acciones para diciembre de 2016	16	10,000,000	9,000,000
Utilidades no distribuidas	17	1,106,666	911,426
Total de patrimonio de los accionistas		11,106,666	9,911,426
Total de pasivo y patrimonio de los accionistas		B/. **144,496,496**	B/. 124,627,926

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE RESULTADOS
Para los nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2017

	NOTAS	2017 TERCER TRIMESTRE	%	2016 TERCER TRIMESTRE	%	AUMENTO O (DISMINUCIÓN)	%
Ingresos:							
Intereses ganados		B/. 9,926,103	100.00	B/. 8,567,449	100.00	B/ 1,358,654	15.86
Gastos por intereses							
Bonos y VCN	E	3,940,966	39.70	3,765,396	43.95	175,570	4.66
Financieros		939,007	9.46	302,127	3.53	636,880	-
Total de gastos por intereses		4,879,973	49.16	4,067,523	47.48	812,450	19.97
Total de ingresos por intereses, neto		5,046,130	50.84	4,499,926	52.52	546,204	12.14
Otros ingresos							
Ingresos - gastos de manejo	15	460,307	4.64	418,718	4.89	41,589	9.93
Intereses ganados - plazos fijos		823,485	8.30	502,142	5.86	321,343	63.99
Otros ingresos	18	1,265,880	12.75	1,248,299	14.57	17,581	1.41
Total de otros ingresos		2,549,672	25.69	2,169,159	25.32	380,513	17.54
Ingresos netos por interés y otros		7,595,802	76.52	6,669,085	77.84	926,717	13.90
Menos:							
Gastos generales y administrativos	19	6,196,574	62.43	5,225,824	61.00	970,750	18.58
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		1,399,228	14.10	1,443,261	16.84	(44,033)	(3.05)
Menos: impuesto sobre la renta - estimado		125,685	1.27	264,806	3.09	(139,121)	(52.54)
Utilidad neta		B/. **1,273,543**	12.83	B/. **1,178,455**	13.75	B/. 95,088	8.07

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por los nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2017

	NOTAS	Acciones comunes	Utilidades no distribuidas	Total del patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2015		B/. 7,938,000	B/. 1,038,532	B/. 8,976,532
Más: emisión de acciones		712,000	-	712,000
Menos declaración de dividendos		-	(1,000,000)	(1,000,000)
Impuesto complementario	17	-	(888)	(888)
Saldos al 30 de septiembre de 2016		8,650,000	37,644	8,687,644
Utilidad neta al 30 de septiembre de 2016		-	1,178,455	1,178,455
Saldos al 30 de septiembre de 2016		8,650,000	1,216,099	9,866,099
Saldos al 31 de diciembre de 2016		9,000,000	911,426	9,911,426
Más: emisión de acciones		1,000,000	-	1,000,000
Menos declaración de dividendos		-	(1,078,303)	(1,078,303)
Saldos al 30 de septiembre de 2017		10,000,000	(166,877)	9,833,123
Utilidad neta al 30 de septiembre de 2017		-	1,273,543	1,273,543
Saldos al 30 de septiembre de 2017		B/. **10,000,000**	B/. **1,106,666**	B/. **11,106,666**

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2017

	30 de Septiembre 2017	30 de Septiembre 2016
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Efectivo recibido de:		
Abonos de préstamos por cobrar, intereses ganados y comisión de cierre	B/. 9,295,413	B/. 8,530,292
Efectivo (utilizado) en:		
Gastos administrativos pagados	(11,288,187)	(9,012,570)
Pago de impuestos	(128,805)	(102,251)
Préstamos otorgados	(6,935,933)	(8,495,761)
Adelantos a préstamos	(20,247)	63,335
Total de efectivo (utilizado)	(18,373,172)	(17,547,247)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación	(9,077,759)	(9,016,955)
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Adquisición en activo fijo	(227,601)	(261,158)
Depósitos en garantía	(1,250)	(255)
Emisión de acciones	1,000,000	712,000
Inversión en acciones	-	(338,518)
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de inversión	771,149	112,069
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Préstamos abonados o cancelados	(3,618,161)	(3,445,854)
Préstamos recibidos	4,375,388	12,381,651
Bonos por pagar	22,459,000	3,607,000
V.C.N. por pagar	(2,262,000)	976,000
Variación en cuentas por cobrar - otras	(288,586)	32,325
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	823,485	502,142
Dividendos declarados	(1,078,303)	(1,000,000)
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento	20,410,823	13,053,264
Aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo	12,104,213	4,148,378
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	22,216,517	17,974,991
Efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de septiembre	B/. **34,320,730**	B/. 22,123,369

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2017

A. Información general

Constitución

Esta Empresa fue incorporada bajo las leyes de la República de Panamá el 24 de octubre de 1994, mediante Escritura Pública No. 6763 y se encuentra registrada en el tomo 44055, folio 0045, asiento 293941 en la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público.

Esta Empresa fue calificada por PACIFIC CREDIT RATING y en su informe de fecha 23 de diciembre de 2016 otorgo la calificación "PAA-" con perspectiva "Estable", a la Fortaleza Financiera.

Operación

Es una Empresa Financiera No Bancaria, dedicada principalmente al otorgamiento de préstamos personales con Garantía hipotecaria (99.38%) y préstamos personales a jubilados (0.62%) (Con plazos de hasta 150 meses, no obstante el 85% de los mismos tiene una duración promedio de 72 a 84 meses). En la actualidad cuenta con su Casa Matriz ubicada en Vía España, Cl. Eusebio A. Morales y el Mini Mall El Cangrejo, en la ciudad de Panamá y quince Centros de captación de préstamos (Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Cerro Viento, Bugaba, Vista Alegre, Balboa, Las Cumbres, Coronado, Bethania, 24 de Diciembre y Las Tablas).

B. Base de preparación

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

b) Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico o costo amortizado.

c) Uso de estimaciones y juicios

La administración, en la preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, ha efectuado ciertas estimaciones contables y supuestos críticos, y ha ejercido su criterio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Empresa, las cuales afectan las cifras reportadas de los activos y pasivos y revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y las cifras reportadas en el estado de resultados durante el año. Las estimaciones y supuestos relacionados, están basados en experiencias históricas y otros varios factores, los cuales se creen razonables bajo las circunstancias, lo que da como resultados la base sobre la cual se establece el valor en libros con que se registran algunos activos y pasivos que no puedan ser determinados de otra forma. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones.

d) Moneda funcional y presentación

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (US $) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar utiliza el Dólar norteamericano como moneda de curso legal.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2017

C. Resumen de las principales políticas de contabilidad

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por la Empresa a todos los periodos presentados en estos estados financieros:

a) Efectivo y equivalente de efectivo

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, los equivalentes de efectivo incluyen depósitos a la vista y depósitos a plazo en bancos con vencimiento hasta un año.

b) Método de acumulación

Los registros contables de la Empresa se mantienen bajo el método devengado, que es aquel que reconoce y reporta los efectos de las transacciones al momento en que se incurre en ellas.

c) Préstamos e intereses

Los préstamos concedidos se presentan a su valor principal más los intereses y comisiones respectivas, pendientes de cobro. Los intereses sobre los préstamos concedidos son acumulados a la obligación y amortizados en la duración o tiempo del préstamo.

d) Medición de valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibirá por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de medición o en su ausencia, en el mercado más ventajoso al que la Empresa tiene el acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja su riesgo de cumplimiento.

Cuando es aplicable, la Empresa mide el valor razonable de un instrumento utilizando el precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precio sobre una base de negocio en marcha.

Cuando no existe un precio de cotización en un mercado activo, la Empresa utiliza técnicas de valoración que maximizan el uso de datos de entrada observables relevantes y minimicen el uso de datos de entrada no observables. La técnica de valoración escogida incorpora todos los factores que los participantes del mercado tendrán en cuenta al fijar el precio de una transacción.

El objetivo de utilizar una técnica de valoración es estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada de venta dela activo o de transferencia del pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en las condiciones de mercado presentes.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2017

C. Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

d) Medición de valor razonable (continuación)

La mejor evidencia del valor razonable de un instrumento financiero en el reconocimiento inicial es normalmente el precio de transacción. Si la Empresa determina que el valor razonable en el reconocimiento inicial difiere del precio de transacción y el valor razonable no es evidenciado por un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento financiero idéntico, ni se basa en una técnica de valoración que utiliza solo datos procedentes de mercado observables, el instrumento financiero es inicialmente medido a valor razonable ajustado por la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción. Posteriormente, la diferencia es reconocida en el resultado del periodo de forma adecuada durante la vida del instrumento, a más tardar cuando la valoración se sustenta únicamente por datos observables en el mercado o la transacción se ha cerrado.

La Empresa establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable. La Empresa reconoce las transferencias entre niveles de jerarquía del valor razonable al final del periodo durante el cual ocurrió el cambio.

e) Activos y pasivos financieros

(e.1) Reconocimiento

Los instrumentos financieros activos o pasivos financieros son reconocidos en el balance de situación, cuando la Financiera se ha convertido en parte obligada contractual del instrumento. Los mismos son contabilizados a su valor costo de la transacción.

(e.2) Compensación de activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros solamente se compensan para efectos de presentación en el estado de situación financiera cuando la Empresa tiene un derecho exigible legalmente de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente. Los ingresos y gastos son presentados sobre una base neta, solo cuando sea permitido o requerido por una NIIF, o sí las ganancias o pérdidas proceden de un grupo de transacciones similares.

f) Baja en activos financieros

Los activos financieros son dados de baja sólo cuando los derecho contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado; o cuando se han transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a propiedad del activo a otra entidad. Si la Empresa no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continua con el control del activo transferido, esta reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar. Si la Empresa retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, ésta continua reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por importe recibido.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2017

C. Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

g) Cuentas malas o incobrables

Motivado por la política de crédito para los préstamos y que estos están garantizados con bien inmueble, que excede al menos 3 a 1 el valor del crédito la Empresa no establece ni mantiene una provisión para cuentas malas o incobrables.

La Empresa evalúa periódicamente al cierre de cada trimestre la cartera de préstamo, con el fin de determinar si existe evidencia objetiva de deterioro y la condición de morosidad.

En el caso de que exista incumplimiento en el pago de la cartera morosa o en el deterioro de la cartera de préstamo, éstos se clasifican como préstamos en proceso judicial o en vía de remate. Una vez concluido el proceso de remate, si el bien inmueble es adjudicado a la Empresa se coloca como bienes disponibles para la venta.

h) Inversiones mantenidos hasta su vencimiento

En esta categoría se incluyen aquellos valores que la Empresa tiene la intención y la habilidad de mantener hasta su vencimiento. Estos valores consisten principalmente en instrumentos de deuda, los cuales se presentan sobre la base de costo de adquisición.

i) Activos acumulados para la venta

Los activos adjudicados para la venta se presentan a valor del saldo del préstamo, al momento de su adjudicación.

j) Valores disponibles para la venta

La administración ha establecido que a partir de enero de 2017, se hará una reducción gradual de los VCNs emitidos de aproximadamente B/.15MM en un plazo ± de 5 años con la oferta o canje de un Bono con plazos de 2 y 3 años de vigencia; esto lleva como finalidad reducir el total de deuda corriente.

k) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son registradas al costo y normalmente son pagadas en un término de corto plazo. La Empresa da de baja a los pasivos cuando, y solamente cuando, las obligaciones de la Empresa se liquidan, se cancelan o expiran.

l) Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas

Activos propios:

La propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras se registran al costo de adquisición menos depreciación y amortización acumulada. En el costo de adquisición se incluyen los gastos que fueron directamente atribuibles a la adquisición de los bienes.

Erogaciones subsecuentes:

Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo ni prolongan su vida útil restante, se cargan contra operaciones a medida que se incurran en ellas.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2017

C. Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

l) Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas (continuación)

Depreciación:

La propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras son depreciados utilizando el método de línea recta, con base a la vida útil estimada de los activos respectivos. La vida útil estimada de los activos es como sigue:

	Vida útil estimada
Edificio	De 30 años
Mobiliario y equipos	De 10 años
Mejoras a la propiedad	De 10 años
Equipo rodante	De 5 años

La propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras se revisan por deterioro siempre que los acontecimientos o los cambios en circunstancias indiquen que le valor en libros puede no ser recuperable.

El valor en libros de un activo se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libro del activo es mayor que el valor recuperable estimado. La cantidad recuperable es la más alta entre el valor razonable del activo menos el costo de vender y su valor en uso.

m) Reconocimiento de ingresos y gastos

Ingresos por intereses y comisiones

Los intereses y comisiones generados sobre los préstamos, son reconocidos como ingresos con base al valor principal y a tasas de intereses pactadas y se amortizan durante la vida del préstamo, bajo el sistema devengado.

Gastos de manejo (Comisiones de manejo)

Los ingresos de gastos de manejo son generados por los préstamos otorgados, y se consideran ingresos bajo el método devengado, es decir, son amortizados durante la vida del préstamo.

Gastos

Los gastos financieros, generales y administrativos son reconocidos, como tales, cuando se incurren en ellos.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2017

C. Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

n) Declaración de renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de la Empresa, están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales, por los últimos tres años, de acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes.

Mediante Gaceta Oficial No.26489-A del 15 de marzo de 2010, referente a la ley No.8 del 15 de marzo de 2010, se modifican las tarifas generales del Impuesto sobre la Renta (ISR) de la siguiente manera:

Periodos fiscales	Tarifa
A partir del 1 de enero de 2010	30.00 %
A partir del 1 de enero de 2012	27.50 %
A partir del 1 de enero de 2014	25.00 %

La ley establece que los contribuyentes con ingresos gravables mayores a B/.1,500,000.00 pagarán el impuesto sobre la renta sobre el monto que resulte mayor entre:

a. La renta neta gravable que resulta de deducir de la renta gravable del contribuyente, las rebajas concedidas mediante regímenes de fomento o producción, y los arrastres de pérdida legalmente autorizados; es decir, calculada por el método tradicional establecido por el Código Fiscal. Este cálculo se conocerá como el método tradicional.

b. La renta gravable que resulte de aplicar al total de los ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete (4.67%)

o) Utilidades no distribuidas

La Junta Directiva ha establecido que de las utilidades generadas en el período fiscal se distribuyan a los accionistas desde un 20% hasta el 25%, una vez se hayan aprobados los Estados Financieros del año fiscal anterior.

D. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones aún No Adoptadas

A la fecha de los estados financieros existen normas, modificaciones e interpretaciones las cuales no son efectivas para este año, por lo tanto no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros.

Entre las más significativas están:
La versión final de la NIIF 9 Instrumentos Financieros (2014) reemplaza todas las versiones anteriores de la NIIF 9 emitidas (2009, 2010 y 2013) y completa el proyecto de reemplazo de la NIC 39.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2017

D. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones aún No Adoptadas (Continuación)

Entre los efectos más importantes de esta norma están:

- Nuevos requisitos para la clasificación y medición de los activos financieros. Entre otros aspectos, esta norma contiene dos categorías primarias de medición para activos financieros: costo amortizado y valor razonable. La NIIF 9 elimina las categorías existentes en la NIC 39 de valores mantenidos hasta su vencimiento, valores disponibles para la venta, préstamos y cuentas por cobrar.

- Elimina la volatilidad en los resultados causada por cambios en el riego de crédito de pasivos medidos a valor razonable, lo cual implica que las ganancias producidas por el deterioro del riesgo de crédito propio de la entidad en este tipo de obligaciones no se reconocen en el resultado del período, sino en el patrimonio.

- Un enfoque substancialmente reformado para la contabilidad de coberturas, con revelaciones mejoradas sobre la actividad de gestión de riesgo.

- Un nuevo modelo de deterioro, basado en "pérdida esperada" que requerirá un mayor reconocimiento oportuno de las pérdidas crediticias esperadas.

La fecha efectiva para la aplicación de la NIIF 9 es para periodos anuales que inicien en o partir del 1 de enero de 2018. Sin embargo, esta norma puede ser adoptada en forma anticipada.

Por la naturaleza de las operaciones financieras que mantiene la Empresa, la adopción de esta norma podría tener un impacto importante en los estados financieros, aspecto que está en proceso de evaluación por la Administración.

NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes. Esta norma establece un marco integral para determinar cómo, cuánto y el momento cuando el ingreso debe ser reconocido. Esta norma reemplaza las guías existentes, incluyendo la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, NIC 11 Contratos de Construcción y la CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes.

La NIIF 15 es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018, con adopción anticipada permitida.

La NIIF 16 Arrendamientos reemplaza a la NIC 17 Arrendamientos. Esta norma elimina la clasificación de los arrendamientos y establece que deben ser reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros y medidos al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento. La NIIF 16 es efectiva para los periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada es permitida para entidades que también adopten la NIIDF 15. (Ingresos de Contratos con Clientes)

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2017

E. Emisión de Bonos

Séptima Emisión de Bonos

La Empresa obtuvo una autorización para la quinta Emisión Pública de Bonos Hipotecario, mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores, No. SMV No. 68-14 del 19 de febrero de 2014. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

Términos y condiciones de la séptima emisión de los Bonos Hipotecarios, son los siguientes:

Fecha de emisión:	20 de marzo de 2014.
Monto:	Seis Millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de Mil Balboas cada uno (B/.6,000,000.00).
Bonos por pagar:	Seis Millones de Balboas (B/.6,000,000.00) Vendido en su totalidad.
Plazo:	Cuatro años (20 de marzo de 2018).
Tasa de interés:	Siete por ciento anual (7.00%), pagado mensualmente.
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía:	Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con la empresa Central Fiduciaria, S. A., con avalúo equivalente al 200% del importe de la emisión tal como se detalla en la sección H del presente prospecto. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S. A., y estas se ceden al Fideicomiso constituido con Central Fiduciaria, S. A.

Adicionalmente al Fideicomiso se le añadirán pagarés sobre la cartera vigente, cuyo saldo pendiente de cobro sea equivalente al 110% de los bonos emitidos y en circulación, estos pagarés y sus montos serán revisados trimestralmente para cumplir con la relación porcentual.

Octava Emisión de Bonos

La Empresa obtuvo una autorización para la octava Emisión Pública de Bonos Hipotecario, mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores, No. SMV No. 83-15 del 13 de febrero de 2015. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

Términos y condiciones de la octava emisión de los Bonos Hipotecarios, son los siguientes:

Fecha de emisión:	17 de marzo de 2015.
Monto:	Cuarenta y Cinco Millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de Mil Balboas cada uno (B/.45,000,000.00).
Fecha de emisión:	**Serie A**: 19 de marzo de 2015 **Serie B**: 14 de diciembre de 2015 **Serie D**: 7 de septiembre de 2017 **Serie E**: 20 de septiembre de 2017
Monto:	**Serie A**: Nueve Millones de Balboas (B/.9,000,000.00) **Serie B**: Siete Millones de Balboas (B/.7,000,000.00) **Serie D**: Un Millón de Balboas (B/.1,000,000.00) **Serie E**: Un Millón de Balboas (B/.1,000,000.00)
Bonos por pagar:	**Serie A**: Ocho Millones Novecientos Sesenta y Tres Mil Balboas (B/.8,963,000.00).

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2017

E. Emisión de Bonos (Continuación)

Octava Emisión de Bonos (continuación)

Bonos por pagar:	**Serie B**: Cinco Millones Ochocientos Ochenta Mil Balboas (B/.5,880,000.00). **Serie D**: Novecientos Cinco Mil Balboas (B/.905,000.00) **Serie E**: Cuatrocientos Veintiocho Mil Balboas (B/.428,000.00)
Bonos disponible para la venta:	**Serie A**: Treinta y Siete Mil Balboas (B/.37,000.00) **Serie B**: Un Millón Ciento Veinte Mil Balboas (B/.1,120,000.00) **Serie D**: Noventa y Cinco Mil Balboas (B/.95,000.00) **Serie E**: Quinientos Setenta y Dos Mil Balboas (B/.572,000.00)
Plazo:	**Serie A**: 4 años (19 de marzo de 2019) **Serie B**: 4 años (14 de diciembre de 2019) **Serie D**: 4 años (7 de septiembre de 2021) **Serie E**: 4 años (20 de septiembre de 2021)
Tasa de interés:	**Serie A**: Siete por ciento anual (7.00%), pagado mensualmente. **Serie B**: Siete punto veinticinco por ciento anual (7.25%), pagado mensualmente. **Serie D**: Ocho por ciento anual (8.00%), pagado mensualmente. **Serie E**: Ocho por ciento anual (8.00%), pagado mensualmente.
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía:	Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con la empresa Central Fiduciaria, S. A., con avalúo equivalente al 200% del importe de la emisión tal como se detalla en la sección H del presente prospecto. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S. A., y estas se ceden al Fideicomiso constituido con Central Fiduciaria, S. A.

Adicionalmente al Fideicomiso se le añadirán pagarés sobre la cartera vigente, cuyo saldo pendiente de cobro sea equivalente al 110% de los bonos emitidos y en circulación, estos pagarés y sus montos serán revisados trimestralmente para cumplir con la relación porcentual.

Novena Emisión de Bonos

La Empresa obtuvo una autorización para la séptima Emisión Pública de Bonos Hipotecario, mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores, No. SMV No. 423-16 del 5 de julio de 2016. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

Términos y condiciones de la novena emisión de los Bonos Hipotecarios, son los siguientes:

Fecha de emisión:	22 de julio de 2016.
Monto:	Cuarenta Millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de Mil Balboas cada uno (B/.40,000,000.00).
Fecha de emisión:	**Serie A**: 26 de julio de 2016 **Serie B**: 26 de julio de 2016 **Serie D**: 11 de agosto de 2016 **Serie E**: 9 de septiembre de 2016

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2017

E. Emisión de Bonos (Continuación)

Novena Emisión de Bonos (continuación)

Fecha de emisión:

Serie F: 8 de octubre de 2016
Serie G: 23 de noviembre de 2016
Serie H: 29 de enero de 2017
Serie I: 8 de marzo de 2017
Serie J: 30 de marzo de 2017
Serie K: 12 de abril de 2017
Serie L: 24 de mayo de 2017
Serie M: 15 de junio de 2017
Serie N: 1 de julio de 2017
Serie O: 10 de julio de 2017
Serie P: 20 de julio de 2017
Serie Q: 3 de agosto de 2017
Serie R: 15 de septiembre de 2017

Monto:

Serie A: Dos Millones de Balboas (B/.2,000,000.00)
Serie B: Dos Millones de Balboas (B/.2,000,000.00)
Serie D: Dos Millones de Balboas (B/.2,000,000.00)
Serie E: Un Millón de Balboas (B/.1,000,000.00)
Serie F: Nueve Millones Quinientos Mil Balboas (B/.9,500,000.00)
Serie G: Un Millón Quinientos Mil Balboas (B/.1,500,000.00)
Serie H: Dos Millones de Balboas (B/.2,000,000.00)
Serie I: Un Millón Quinientos Mil Balboas (B/.1,500,000.00)
Serie J: Dos Millones de Balboas (B/.2,000,000.00)
Serie K: Un Millón Quinientos Mil Balboas (B/.1,500,000.00)
Serie L: Tres Millones de Balboas (B/.3,000,000.00)
Serie M: Dos Millones de Balboas (B/.2,000,000.00)
Serie N: Un Millón Quinientos Mil Balboas (B/.1,500,000.00)
Serie O: Un Millón Quinientos Mil Balboas (B/.1,500,000.00)
Serie P: Dos Millones de Balboas (B/.2,000,000.00)
Serie Q: Un Millón Quinientos Mil Balboas (B/.1,500,000.00)
Serie R: Un Millón de Balboas (B/.1,000,000.00)

Bonos por pagar:

Serie A: Dos Millones de Balboas (B/.2,000,000.00)
Serie B: Dos Millones de Balboas (B/.2,000,000.00)
Serie D: Dos Millones de Balboas (B/.2,000,000.00)
Serie E: Un Millón de Balboas (B/.1,000,000.00)
Serie F: Nueve Millones Doscientos Dieciséis Mil Balboas (B/.9,216,000.00)
Serie G: Un Millón Cuatrocientos Cuarenta y Seis Mil Balboas (B/.1,446,000.00)
Serie H: Un Millón Novecientos Ochenta Mil Balboas (B/.1,980,000.00)
Serie I: Un Millón Cuatrocientos Sesenta y Cinco Mil Balboas (B/.1,465,000.00)
Serie J: Un Millón Novecientos Cuarenta Mil Balboas (B/.1,940,000.00)

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2017

E. Emisión de Bonos (Continuación)

Novena Emisión de Bonos (continuación)

Bonos por pagar:	**Serie K**: Un Millón Cuatrocientos Ochenta y Cuatro Mil Balboas (B/.1,484,000.00) **Serie L**: Dos Millones Novecientos Noventa y Ocho Mil Balboas (B/.2,998,000.00) **Serie M:** Un Millón Doscientos Noventa y Nueve Mil Balboas (B/.1,299,000.00) **Serie N:** Un Millón Quinientos Mil Balboas (B/.1,500,000.00) **Serie O:** Novecientos Cuarenta y Nueve Mil Balboas (B/.949,000.00) **Serie P:** Un Millón Cuatrocientos Cincuenta y Nueve Mil Balboas (B/.1,459,000.00) **Serie Q:** Ochocientos Veintiocho Mil Balboas (B/.828,000.00) **Serie R:** Setecientos Cuarenta Mil Balboas (B/.740,000.00)
Bonos disponible para la venta:	**Serie F:** Doscientos Ochenta y Cuatro Mil Balboas (B/.284,000.00) **Serie G:** Cincuenta y Cuatro Mil Balboas (B/.54,000.00) **Serie H:** Veinte Mil Balboas (B/.20,000.00) **Serie I**: Treinta y Cinco Mil Balboas (B/.35,000.00) **Serie J**: Sesenta Mil Balboas (B/.60,000.00) **Serie K**: Dieciséis Mil Balboas (B/.16,000.00) **Serie L**: Dos Mil Balboas (B/.2,000.00) **Serie M**: Setecientos Un Mil Balboas (B/.701,000.00) **Serie O:** Quinientos Cincuenta y Un Mil Balboas (B/.551,000.00) **Serie P:** Quinientos Cuarenta y Un Mil Balboas (B/.541,000.00) **Serie Q:** Seiscientos Setenta y Dos Mil Balboas (B/.672,000.00) **Serie R:** Doscientos Sesenta Mil Balboas (B/.260,000.00)
Plazo:	**Serie A:** 3 años (26 de julio de 2019) **Serie B:** 2 años (26 de julio de 2018) **Serie D:** 2 años (11 de agosto de 2018) **Serie E:** 2 años (9 de septiembre de 2018) **Serie F:** 2 años (8 de octubre de 2018) **Serie G:** 2 años (23 de noviembre de 2018) **Serie H:** 2 años (20 de enero de 2019) **Serie I:** 2 años (8 de marzo de 2019) **Serie J:** 2 años (30 de marzo de 2019) **Serie K:** 2 años (12 de abril de 2019) **Serie L:** 2 años (24 de mayo de 2019) **Serie M:** 3 años (15 de junio de 2019) **Serie N:** 2 años (1 de julio de 2019) **Serie O:** 2 años (10 de julio de 2019) **Serie P:** 2 años (20 de julio de 2019) **Serie Q:** 2 años (3 de agosto de 2019) **Serie R:** 2 años (15 de septiembre de 2019)

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2017

E. Emisión de Bonos (Continuación)

Novena Emisión de Bonos (continuación)

Tasa de interés:	Pago mensual
Bonos a 2 años:	Siete punto cincuenta por ciento anual (7.50%).
Bonos a 3 años	Siete punto setenta y cinco por ciento anual (7.75%).
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía:	Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con la empresa Central Fiduciaria, S. A., con avalúo equivalente al 200% del importe de la emisión tal como se detalla en la sección H del presente prospecto. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S. A., y estas se ceden al Fideicomiso constituido con Central Fiduciaria, S. A.

Adicionalmente al Fideicomiso se le añadirán pagarés sobre la cartera vigente, cuyo saldo pendiente de cobro sea equivalente al 110% de los bonos emitidos y en circulación, estos pagarés y sus montos serán revisados trimestralmente para cumplir con la relación porcentual.

Informe de la empresa Fiduciaria Al 30 de septiembre de 2017

En el informe de Central Fiduciaria, S. A., Al 30 de septiembre de 2017, empresa fiduciaria del Fideicomiso, informó lo siguiente sobre los Bienes del Fideicomiso, así:

Los bienes fiduciarios actualmente administrados se encuentran representados en una cartera de créditos hipotecarios, realizadas por la sociedad fideicomitente dentro del giro ordinario de su actividad comercial.

Bienes del Fideicomiso

Fideicomiso VII

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (VII emisión) asciende Al 30 de septiembre de 2017 a SEIS MILLONES SEISCIENTOS VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES DÓLARES CON SESENTA Y UN CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $6,625,883.61).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a TRECE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO DÓLARES CON SESENTA Y TRES CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $13,533,968.63), para la misma fecha.

Fideicomiso VIII

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (VIII emisión) asciende Al 30 de septiembre de 2017 a DIECISEIS MILLONES TRESCIENTOS VEINTIOCHO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO DÓLARES CON VEINTICUATRO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $16,328,788.24).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a TREINTA Y TRES MILLONES CIENTO TRECE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO DÓLARES CON VEINTIOCHO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $33,113,598.28), para la misma fecha.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2017

E. Emisión de Bonos (Continuación)

Bienes del Fideicomiso (continuación)

Fideicomiso IX

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (IX emisión) asciende Al 30 de septiembre de 2017 a VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA DÓLARES CON CINCUENTA Y TRES CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $25,794,370.53).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a CUARENTA Y SEIS MILLONES CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS DÓLARES CON TREINTA Y SIETE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $46,145,882.37), para la misma fecha.

Fideicomiso XIII VCN

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN (XIII emisión) asciende Al 30 de septiembre de 2017 a TREINTA MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL OCHOCINETOS CUARENTA Y SEIS DÓLARES CON VEINTIÚN CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $30,665,846.21).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SETENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO DÓLARES CON CUARENTA Y OCHO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $71,453,148.48), para la misma fecha.

Informe de la empresa Fiduciaria Al 31 de diciembre de 2016

En el informe de Central Fiduciaria, S. A., Al 31 de diciembre de 2016, empresa fiduciaria del Fideicomiso, informó lo siguiente sobre los Bienes del Fideicomiso, así:

Los bienes fiduciarios actualmente administrados se encuentran representados en una cartera de créditos hipotecarios, realizadas por la sociedad fideicomitente dentro del giro ordinario de su actividad comercial.

Fideicomiso VII

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (VII emisión) asciende Al 31 de diciembre de 2016 a SEIS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO DÓLARES CON DIECINUEVE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $6,656,845.19).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DOCE MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS DÓLARES CON OCHENTA Y OCHO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $12,520,636.88), para la misma fecha.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2017

E. Emisión de Bonos (Continuación)

Bienes del Fideicomiso (continuación)

Fideicomiso VIII

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (VIII emisión) asciende Al 31 de diciembre de 2016 a DIECISEIS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE DÓLARES CON SEIS CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $16,776,737.06).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a TREINTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS QUINCE MIL CIENTO DIECIOCHO DÓLARES CON CINCUENTA CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $33,215,118.50), para la misma fecha.

Fideicomiso IX

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (IX emisión) asciende Al 31 de diciembre de 2016 a UN MILLON QUINIENTOS TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS ONCE DÓLARES CON OCHENTA Y NUEVE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $1,532,811.89).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS DÓLARES CON CERO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $2,856,746.00), para la misma fecha.

Fideicomiso XIII VCN

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN (XIII emisión) asciende Al 31 de diciembre de 2016 a TREINTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL SETECIENTOS SETENTA Y DOS DÓLARES CON TRECE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $33,920,772.13).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SETENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS VENTIDOS MIL NOVENTA Y SIETE DÓLARES CON OCHENTA Y OCHO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $73,922,097.88), para la misma fecha.

Décima Tercera Emisión de Valores Comerciales Negociables

La Empresa obtuvo una autorización para la Emisión de Valores Comerciales Negociables (VCN's), mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores, No. SMV 579-14 del 25 de noviembre de 2014. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

Términos y condiciones de la décima tercera emisión de Valores Comerciales Negociables Rotativos, son los siguientes:

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2017

E. Emisión de Bonos (Continuación)
Décima Tercera Emisión de Valores Comerciales Negociables (continuación)

Monto:	Cuarenta y Dos Millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de Mil Balboas cada uno (B/.42,000,000.00), emisión parcial:
Fecha de emisión:	**Serie N:** 17 de octubre de 2016. **Serie O:** 29 de enero de 2017. **Serie P:** 4 de febrero de 2017. **Serie Q:** 15 de febrero de 2017. **Serie R:** 19 de marzo de 2017. **Serie S:** 24 de mayo de 2017. **Serie T:** 15 de junio de 2017. **Serie U:** 1 de julio de 2017. **Serie V:** 10 de julio de 2017.
Monto:	**Serie N:** Un Millón Quinientos Mil Balboas (B/.1,500,000.00) **Serie O:** Ocho Millones Seiscientos Mil Balboas (B/.8,600,000.00) **Serie P:** Tres Millones de Balboas (B/.3,000,000.00) **Serie Q:** Tres Millones de Balboas (B/.3,000,000.00) **Serie R:** Dos Millones Novecientos Mil Balboas (B/.2,900,000.00) **Serie S:** Once Millones de Balboas (B/.11,000,000.00) **Serie T:** Un Millón de Balboas (B/.1,000,000.00) **Serie U:** Cuatro Millones Quinientos Mil Balboas (B/.4,500,000.00) **Serie V:** Un Millón de Balboas (B/.1,000,000.00)
V.C.N. por pagar:	Treinta y Un Millones Seiscientos Noventa y Siete Mil Balboas (B/.31,697,000.00).
V.C.N. disponibles para la venta:	**Serie O:** Ochenta y Cuatro Mil Balboas (B/.84,000.00) **Serie R:** Cuarenta y Siete Mil Balboas (B/.47,000.00) **Serie S:** Tres Millones Quinientos Treinta y Dos Mil Balboas (B/.3,532,000.00) **Serie U:** Un Millón Ciento Cuarenta Mil Balboas (B/.1,140,000.00)
Plazo:	**Serie N:** 360 días (12 de octubre de 2017). **Serie O:** 360 días (24 de enero de 2018). **Serie P:** 360 días (30 de enero de 2018). **Serie Q:** 360 días (10 de febrero de 2018). **Serie R:** 360 días (14 de marzo de 2018). **Serie S:** 360 días (19 de mayo de 2018). **Serie T:** 360 días (10 de junio de 2018). **Serie U:** 360 días (26 de junio de 2018). **Serie V:** 360 días (5 de julio de 2018).

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2017

E. Emisión de Bonos (Continuación)

Décima Tercera Emisión de Valores Comerciales Negociables (continuación)

Tasa de interés:	Seis punto setenta y cinco por ciento anual (6.75%), pagado mensualmente.
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía:	Los Valores estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía irrevocable constituido con la empresa Central Fiduciaria, S. A., conformado por créditos con garantías de hipotecas de propiedades de sus clientes o de efectivo, quedando claro que el efectivo aportado podrá ser invertido en títulos valores. Los créditos con garantía hipotecaria tendrán un avalúo equivalente al 200% del importe de los Valores Comerciales Negociables; más 110% en pagarés, emitidos y en circulación. Cuando los aportes sean en efectivo éstos serán reconocidos a la par y por un valor nominal igual al valor de los Valores Comerciales Negociable emitidos y en circulación.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2017

1. Efectivo en cajas y bancos

Representa el efectivo disponible a la fecha del balance, depositado en varias instituciones de crédito así:

		Septiembre 2017		Diciembre 2016
Cuentas corrientes				
Caja	B/.	90,220	B/.	97,190
Caja menuda		3,950		3,950
Banco Nacional de Panamá		15,653		6,340
Caja de Ahorros		7,738		3,974
Banco Bac de Panamá, S. A.		4,988		1,120
Global Bank Corporation		86,577		111,558
Banco General, S. A.		5,501		12,794
Banco Panamá, S. A.		25,813		48,741
Multibank, Inc.		66,075		46,713
St. George Bank & Company, Inc.		-		3,770
Banisi, S. A.		5,588		8,833
MetroBank, S. A.		7,133,821		2,191,752
Canal Bank, S. A.		49,995		8,242
Totales - cuentas corrientes		7,495,919		2,544,977
Cuentas de ahorros				
MetroBank, S. A.		205,396		102,125
Caja de Ahorros		3,342		3,342
Totales - cuentas de ahorros		208,738		105,467
Plazos fijos				
Scotiabank (Panamá), S. A.		56,073		56,073
Global Bank Corporation		6,250,000		4,250,000
Banco Bac de Panamá, S. A.		50,000		50,000
Multibank, Inc.		50,000		50,000
MetroBank, S. A.		5,390,000		4,340,000
Banco General, S. A.		120,000		120,000
Capital Bank, Inc.		7,700,000		7,500,000
St. Georges Bank & Company, Inc.		1,200,000		1,200,000
Banisi, S. A.		1,400,000		1,000,000
Canal Bank, S. A.		3,000,000		1,000,000
Banco Panamá, S. A.		1,400,000		-
Totales - plazo fijo		26,616,073		19,566,073
Sub - totales		34,320,730		22,216,517
Menos: Sobregiros bancarios (*)				
Global Bank Corporation		4,027,657		3,997,561
MetroBank, S. A.		414,875		483,090
Multibank, Inc.		255		-
St. Georges Bank & Company, Inc.		680		-
Canal Bank, S. A.		1,033,467		194,465
Capital Bank, S. A.		7,465,843		7,495,893
Sub - totales		(12,942,777)		(12,171,009)
Totales netos	B/.	21,377,953	B/.	10,045,508

(*) Los sobregiros bancarios están garantizados con depósitos a plazos fijos.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2017

2. Préstamos por cobrar - clientes

El monto corresponde al total de los saldos de los préstamos por cobrar neto de intereses no devengados, así:

		Septiembre 2017		Diciembre 2016
Préstamos por cobrar	B/.	100,695,150	B/.	93,544,520
Menos: intereses y comisiones no devengadas		16,406,713		18,754,958
Totales netos	B/.	**84,288,437**	B/.	74,789,562

A continuación detallamos la cobrabilidad de la cartera de préstamos por cobrar en plazos dentro de un año, así:

		Septiembre 2017	**%**		Diciembre 2016	%
Porción corriente						
Hasta 360 días	B/.	13,634,123	13.54	B/.	11,984,853	12.82
Porción no corriente						
Más de 361 días		87,061,027	86.46		81,559,667	87.18
Totales	B/.	**100,695,150**	100.00	B/.	93,544,520	100.00

A continuación presentamos un análisis de las cuentas atrasadas o en morosidad de los préstamos por cobrar, así:

		Septiembre 2017	**%**		Diciembre 2016	%
Corriente	B/.	99,869,449	99.18	B/.	92,773,439	99.18
30 días		372,572	0.37		331,720	0.35
60 días		211,460	0.21		190,813	0.21
90 días		100,695	0.10		103,834	0.11
120 días		140,974	0.14		144,714	0.15
Totales	B/.	**100,695,150**	100.00	B/.	93,544,520	100.00

3. Impuesto sobre la renta - estimado

El monto de B/.**377,414** para septiembre de 2017 y 2016, corresponde al impuesto sobre la renta estimado para el período 2017 y 2016. Estos montos fueron determinados con base a la renta neta gravable según la declaración de renta del año 2016 y 2015.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2017

4. Gastos pagados por adelantado

El monto de B/.**188,254,** para septiembre de 2017 (diciembre 2016: B/.37,307), corresponden a los desembolsos en concepto de intereses sobre bonos y VCN, primas de pólizas de seguro y el impuesto municipal adelantados que a la fecha del balance tienen saldo pendiente de amortización.

	Septiembre 2017	Diciembre 2016
Prima de pólizas de seguro	B/. 16,192	B/. 37,307
Intereses de bonos y VCN pagados por adel.	164,893	-
Impuesto municipal	7,169	-
Totales	B/. **188,254**	B/. 37,307

5. Tesoro Nacional - I.T.B.M.S.

El monto de B/.**3,754** para septiembre de 2017 (diciembre 2016: B/.25,743), corresponde al saldo a favor del Tesoro Nacional y corresponde al I.T.B.M.S. de las operaciones de ventas, compras y prestación de servicios de los meses de septiembre de 2017 y diciembre de 2016. Estos montos a favor se aplicarán en la declaración siguiente, es decir, en el mes de octubre y enero de 2017, respectivamente.

6. Inversiones en acciones y bonos del Estado

Las inversiones a largo plazo, que por su naturaleza no son susceptibles de ser realizadas de inmediato y/o cuya intención es mantenerlas por un período mayor a un año, se presentan a su costo de adquisición, sin opción de venta. (NIC No. 32).

La inversión se ha realizado, así:

		Septiembre 2017	Diciembre 2016
Bonos del Estado	Vencimiento en cinco años	B/. 100,000	B/. 100,000
Capital Assets Consulting, Inc.	Valores Comerciales Negociables Vencimiento 19 noviembre 2017	1,750,000	1,750,000
Totales		B/. **1,850,000**	B/. 1,850,000

7. Propiedades disponibles para la venta

La Empresa adquirió vía demandas judiciales o en cesión de pago, propiedades por su valor de deuda, sin embargo, estas propiedades de acuerdos a informes de empresas a valuadoras tienen un precio mayor que el valor de la deuda al momento de su adjudicación.

A continuación presentamos el siguiente desglose:

Finca No.	**Valor de Adjudicación**	**Valor de Avalúo**
120.807	B/. 7,567	B/. 18,000
214.677	11,152	15,000
44307	31,633	75,000
403504	24,982	22,500
Totales	B/. 75,334	B/. 130,000

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2017

8. Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas

Al 30 de septiembre de 2017 se detalla a continuación:

30 de septiembre de 2017	Terreno	Edificio	Equipo rodante	Equipo de oficina	Mobiliario y enseres	Instalación y mejoras	Letrero	Totales
COSTO DE ADQUISICIÓN								
Saldos al inicio del año	B/. 500,000	B/. 392,670	B/. 877,162	B/. 559,727	B/. 372,768	B/. 281,513	B/. 128,139	B/. 3,111,979
Más: adquisiciones	-	-	166,685	40,596	20,320	-	-	227,601
Saldos al 30 de septiembre	500,000	392,670	1,043,847	600,323	393,088	281,513	128,139	3,339,580
DEPRECIACIÓN ACUMULADA								
Saldos al inicio del año	(-)	(94,238)	(634,809)	(416,334)	(190,992)	(231,783)	(99,497)	(1,667,653)
Más: gastos del período	(-)	(9,816)	(81,428)	(52,183)	(27,339)	(22,618)	(11,008)	(204,392)
Saldos al 30 de septiembre	(-)	(104,054)	(716,237)	(468,517)	(218,331)	(254,401)	110,505)	(1,872,045)
Saldos netos	**500,000**	**288,616**	**327,610**	**131,806**	**174,757**	**27,112**	**17,634**	**1,467,535**
Al 31 de diciembre de 2016								
COSTO DE ADQUISICIÓN								
Saldos al inicio del año	500,000	392,670	768,990	443,699	323,435	239,171	128,139	2,796,104
Más: adquisiciones	-	-	108,172	116,028	49,333	42,342	-	315,875
Saldos al 31 de diciembre	500,000	392,670	877,162	559,727	372,768	281,513	128,139	3,111,979
DEPRECIACIÓN ACUMULADA								
Saldos al inicio del año	(-)	(80,816)	(536,347)	(357,635)	(157,249)	(167,273)	(82,412)	(1,381,732)
Más: gastos del período	(-)	(13,422)	(98,462)	(58,699)	(33,743)	(64,510)	(17,085)	(285,921)
Saldos al 31 de diciembre	(-)	(94,238)	(634,809)	(416,334)	(190,992)	(231,783)	(99,497)	(1,667,653)
Saldos netos	B/. 500,000	B/. 298,432	B/. 242,353	B/. 143,393	B/. 181,776	B/. 49,730	B/. 28,642	B/. 1,444,326

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2017

9. Balboa Bank & Trust, Corp. (*)

	Septiembre 2017	Diciembre 2016
Cuenta corriente	B/. 120,831	B/. 120,831
Plazos fijos	4,000,000	4,000,000
Totales netos	B/. **4,120,831**	B/. 4,120,831

(*) La Superintendencia de Bancos de Panamá, de acuerdo con lo establecido en la Resolución No. SBP-0184-2017, del 6 de octubre de 2017, autorizo el traspaso a favor de Corporación BCT, S. A., del 100% de las acciones de Balboa Bank & Trust Corp., y sus Subsidiarias, conforme a los términos y condiciones establecidos en la transacción propuesta, lo cual produce como consecuencia el cambio del control directo de Balboa Bank & Trust Corp., e indirecto de sus Subsidiarias.

La Resolución No. SBP-0187-2017, de 10 de octubre de 2017, quedo establecido que una vez se hiciera efectivo el traspaso del 100% de las acciones de Balboa Bank & Trust, Corp., haciéndoles llegar la respectiva documentación a la Superintendencia debidamente notariada.
De igual forma, Corporación BCT, S. A., presento un documento que constituye el Plan de Reapertura y Normalización de Operaciones para Balboa Bank & Trust Corp., que se aprueba según queda establecido en la Resolución y que incluye tópicos de importancia para depositantes y acreedores, entre ellos principalmente, lo siguiente:

> "El Banco iniciara operaciones al público 90 días después del cierre de la transacción. Cumplido el cronograma como está estipulado, la fecha de cierre se dio el 6 de octubre del presente año, por lo que la apertura al público será a partir del 8 de enero de 2018, (período de transición)"

10. Gastos de organización, neto de amortización acumulada
El monto de B/.**42,754** para septiembre de 2017 (diciembre 2016: B/.62,101), corresponden a los desembolsos efectuados para la organización de las sucursales de La Chorrera, Bugaba, Las Cumbres, Coronado, Bethania, 24 de Diciembre y Las Tablas. Estos montos serán amortizados en un período de cinco años, para septiembre de 2017 se amortizó B/.**20,723** (diciembre 2016: se amortizó B/.28,577).

11. Cuentas por pagar - proveedores
Las cuentas por pagar a la fecha del balance, analizadas por antigüedad de saldos se detallan, así:

	Septiembre 2017	%	Diciembre 2016	%
De 1 a 30 días	B/. 2,967	3.95	B/. 133,502	88.61
De 31 a 60 días	43,730	58.29	9,000	5.98
De 61 a 90 días	12,543	16.72	-	-
De 91 a 120 ó más	15,784	21.04	8,170	5.41
Totales	B/. **75,024**	100.00	B/. 150,672	100.00

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2017

12. Préstamos por pagar - bancos

El monto de esta cuenta corresponde a préstamos bancarios otorgados, así:

PORCIÓN CORRIENTE			Septiembre 2017	Diciembre 2016
BANCO BAC PANAMA, S. A.				
Préstamo No.	Fecha vencimiento	Hasta septiembre		
Varios préstamos	2009 - 2019	2017	B/. 10,411	B/. 10,020
CAJA DE AHORROS				
Préstamo No.	Fecha vencimiento	Hasta septiembre		
Varios préstamos	2014 - 2017	2017	7,386	353,193
GLOBAL BANK CORPORATION				
Préstamo No.	Fecha vencimiento	Hasta septiembre		
Varios préstamos	2015 - 2021	2017	992,741	1,002,117
METROBANK, S. A.				
Préstamo No.	Fecha vencimiento	Hasta septiembre		
Varios préstamos	2014 - 2020	2017	4,428,248	4,477,073
BANISI, S. A.				
Préstamo No.	Fecha vencimiento	Hasta septiembre		
Varios préstamos	2015 - 2017	2017	1,000,000	1,000,000
ST. GEORGES BANK & COMPANY, INC.				
Préstamo No.	Fecha vencimiento	Hasta septiembre		
Varios préstamos	2015 - 2020	2017	50,267	48,000
BANCO PANAMA, S. A.				
Préstamo No.	Fecha vencimiento	Hasta septiembre		
Varios préstamos	2015 - 2020	2017	200,616	-
Totales			B/. 6,689,669	B/. 6,890,403

Garantía: Todos los préstamos tienen cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la Empresa con excepción de Banisi, que están garantizado por un plazo fijo.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2017

12. Préstamos por pagar – bancos (Continuación)

PORCIÓN LARGO PLAZO	Septiembre 2017	Diciembre 2016
BANCO BAC PANAMA, S. A.	B/. 12,237	B/. 19,459
GLOBAL BANK CORPORATION	1,201,285	1,378,879
METROBANK, S. A.	993,382	805,525
ST. GEORGES BANK & COMPANY, INC.	564,218	610,534
BALBOA BANK & TRUST, CORP.	2,000,000	1,962,083
BANCO PANAMA, S. A.	316,551	125,000
Totales	B/. **5,087,673**	B/. 4,901,480

Los préstamos hipotecarios otorgados por la Empresa tienen primera hipoteca registrada en Registro Público, en una relación a favor de ésta de tres a uno.

13. Impuestos y retenciones por pagar

El importe de B/.**19,433** para septiembre de 2017 (diciembre 2016: B/.23,000), se le adeuda a la Caja de Seguro Social y corresponde a las cuotas obrero patronales, de los salarios pagados en el mes de septiembre de 2017 y diciembre de 2016. Estos montos se pagan en el mes siguiente, es decir, en el mes de octubre y enero 2017.

14. Impuesto sobre la renta por pagar

El monto de B/.**1,613,177** para septiembre de 2017 (diciembre 2016: B/.1,506,405), corresponden a los impuesto sobre la renta por pagar de la Empresa. Estos montos fueron determinados con base a la renta gravable según su declaración de renta del período 2016 y 2015 y se le descontó el crédito correspondiente al impuesto sobre la renta adelantado del año 2015 y 2014.

15. Gastos de manejo no devengados

Con base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF´s) y para las empresas financieras, los ingresos por gastos de manejo, deben ser diferidos o generados con base a la duración o vigencia del préstamo.

A continuación presentamos el siguiente análisis:

	Septiembre 2017	Septiembre 2016
Saldos al inicio del período	B/. 4,066,513	B/. 3,455,878
Totales del período al 30 de septiembre de 2017 y 2016.	655,282	931,256
Menos: monto diferido por amortizar	**4,261,488**	3,968,416
Totales de ingresos del período	B/. **460,307**	B/. 418,718

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2017

16. Capital social autorizado

En Acta de la Reunión Extraordinaria de Accionistas de la sociedad, el 5 de junio de 2015, se aprobó el aumento del Capital Social Autorizado a trece millones de dólares (US $13,000,000.00), dividido en trece mil (13,000) acciones comunes con un valor nominal de mil dólares cada una. (US $1,000.00).

17. Utilidades no distribuidas

A las utilidades no distribuidas se le aplicó para (septiembre 2016: B/.888), correspondiente al impuesto complementario pagado por cuenta de los accionistas en concepto de adelanto al impuesto de dividendos.

18. Otros ingresos

El saldo de esta cuenta corresponde a los cargos por cierre de los préstamos otorgados y los cuales se detallan, así:

		Septiembre 2017		Septiembre 2016
Legales	B/.	370,783	B/.	392,000
Notariales		70,385		78,780
Avalúos		98,785		108,700
Cesión		117,775		134,207
Timbres		13,249		14,561
Seguros		74,656		74,770
Minuta - carta de cancelación		19,338		18,143
Interés moroso		210,237		155,181
Varios		290,672		271,957
Totales	B/.	**1,265,880**	B/.	1,248,299

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2017

19. Gastos generales y administrativos

El importe de B/.6,196,574 para septiembre de 2017 (septiembre 2016: B/.5,225,824), corresponden a los gastos incurridos por la Empresa.

	NOTAS		2017		2016		AUMENTO O (DISMINUCIÓN)
Gastos de personal	20	B/.	829,487	B/.	786,042	B/.	43,445
Honorarios profesionales			1,700,585		1,567,947		132,638
Comisión - ventas bonos y VCN			258,523		257,481		1,042
Comisión - cobros			160,576		119,973		40,603
Comisión - gestión de crédito			85,653		16,000		69,653
Asesoría y consultorías			453,720		117,153		336,567
Dieta			3,750		1,200		2,550
Viáticos y viajes			40,768		38,544		2,224
Atención a clientes y empleados			81,675		91,183		(9,508)
Papelería y útiles de oficina			48,648		30,149		18,499
Papel sellado y timbres			6,252		10,367		(4,115)
Alquileres			239,805		210,257		29,548
Energía eléctrica			31,391		30,456		935
Teléfono y fax			89,224		82,083		7,141
Agua			2,203		2,566		(363)
Cuotas y suscripciones			18,404		6,592		11,812
Combustibles y lubricantes			9,272		6,234		3,038
Transporte - sucursales			323,538		279,950		43,588
Transporte local			2,239		1,812		427
Aseo y limpieza			17,829		17,439		390
Acarreo y flete			5,349		4,769		580
Correo y porte postal			10,973		13,420		(2,447)
Propaganda			395,797		378,352		17,445
Impuestos municipales			21,881		23,564		(1,683)
Impuestos nacionales			110,000		111,500		(1,500)
Seguros			48,924		42,637		6,287
Servicios de descuentos			627		684		(57)
Depreciaciones y amortizaciones			204,392		212,669		(8,277)
Organización			20,723		21,774		(1,051)
Donación			8,885		10,075		(1,190)
Alquiler de equipo			59,835		31,118		28,717
Reparación y mantenimiento			229,373		203,352		26,021
Bancarios			114,734		105,610		9,124
I.T.B.M.S. - asumido			254,036		166,866		87,170
Traspasos, placas y revisados			2,504		1,416		1,088
Entrenamiento a los empleados			3,915		6,815		(2,900)
Uniformes			6,025		2,444		3,581
Faltante y sobrante			-		731		(731)
Fumigación			3,979		3,045		934
Seguridad y vigilancia			21,899		15,355		6,544
Legales y notariales			102,110		127,824		(25,714)
Seguros - préstamos			44,285		45,452		(1,167)
Avalúos - préstamos			413		242		171
No deducible			91,722		12,216		79,506
Multas y recargos			30,647		10,458		20,189
Varios			4		8		(4)
Totales		B/.	6,196,574	B/.	5,225,824	B/.	970,750

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá),

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2017

20. Gastos de personal

El importe de B/.**829,487** para septiembre de 2017 (septiembre 2016: B/.786,042), corresponden a los gastos de salario, vacaciones, décimo tercer, bonificaciones, prima de producción, prestaciones laborales y sociales incurridos por la Empresa a sus colaboradores.

		Septiembre 2017		Septiembre 2016
Salario	B/.	573,479	B/.	563,368
Vacaciones		57,821		49,339
Décimo tercer mes		45,823		43,960
Bonificación		2,500		6,807
Prima de producción		23,370		14,780
Prestaciones laborales		29,555		15,737
Prestaciones sociales		96,939		92,051
Totales	B/.	**829,487**	B/.	786,042

El número de empleados durante el período terminado al 30 de septiembre de 2017 y 2016, es de **121** y 123, respectivamente.

21. Valor razonable de los instrumentos financieros

Los valores razonables de activos financieros y pasivos financieros que se negocian en mercados activos se basan en precios cotizados en los mercados o cotizaciones de precios de negociaciones. Para todos los demás instrumentos financieros, la Empresa determina valores razonables usando otras técnicas de valoración.

Para los instrumentos financieros que no se negocian frecuentemente y que tienen poca disponibilidad de información de precios, el valor razonable es menos objetivo, y su determinación requiere el uso de grados de juicio variables que dependen de la liquidez, la concentración, la incertidumbre de factores del mercado, los supuestos en la determinación de precios y otros riesgos que afectan el instrumento específico.

La Empresa establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Empresa puede acceder en la fecha de medición.
- Nivel 2: datos de entrada distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa e indirectamente. Esta categoría incluye precios cotizados para activos o pasivos similares en mercados activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos u otras técnicas de valoración donde los datos de entrada significativos son directamente o indirectamente observables en un mercado.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2017

22. Valor razonable de los instrumentos financieros (Continuación)

- Nivel 3: Esta categoría contempla todos los activos o pasivos en los que las técnicas de valoración incluyen datos de entrada no observables y tienen un efecto significativo en la medición del valor razonable.

La clasificación de la valorización del valor razonable se determinará sobre la base de la variable de nivel más bajo que sea relevante para la valoración del valor razonable en su totalidad. La relevancia de una variable se debe evaluar con respecto a la totalidad de la valoración del valor razonable.

Al 30 de septiembre de 2017, los activos y pasivos financieros no medidos a valor razonable sobre una base recurrente, el valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto y largo plazo. Estos incluyen el efectivo, depósitos en cuentas corriente y a plazos fijos en bancos, préstamos por cobrar, cuentas por pagar, impuestos por pagar y prestaciones laborales por pagar, Bonos y VCN por pagar; los cuales serán clasificadas en el nivel 3 de la jerarquía de valores razonables.

La Empresa no mantiene instrumentos financieros medidos a valor razonable sobre una base recurrente.

23. Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina a su vez un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra entidad. Las actividades de la Empresa se relacionan principalmente con el uso de instrumentos financieros y, como tal, el estado de situación financiera se compone principalmente de instrumentos financieros.

La Junta Directiva de la Empresa tiene la Responsabilidad de establecer y vigilar las políticas de administración de riesgos de los instrumentos financieros.

Adicionalmente la empresa está sujeta a las regulaciones de la Superintendencia del Mercado de Valores, en lo concerniente a concentraciones de riesgos, liquidez y capitalización, entre otros.

Los principales riesgos identificados por la Empresa son los riesgos de crédito, contraparte, liquidez o financiamiento, administración de capital y operacional y los cuales se describen a continuación:

a) Riesgo de Crédito

Es el Riesgo de que el deudor, emisor, o contraparte de un activo financiero que es propiedad de la Empresa no cumpla completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer la Empresa de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que la Empresa adquirió u origino el activo financiero respectivo.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2017

23. Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros (Continuación)

a) Riesgo de Crédito (continuación)

Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgo de la Empresa establecen que el Ejecutivo Principal de la Empresa vigile periódicamente la condición del Instrumento Financiero en el estado de situación financiera a través de consultas electrónicas en fuente externas.

b) Riesgo de Contraparte

Es el riesgo de que una contraparte incumpla en la liquidación de transacciones de compra o venta de títulos-valores u otros instrumentos por parte de otros participantes de los mercados de valores.

c) Riesgo de Mercado

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Empresa se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios de las acciones y otras variables financieras, así como, la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos que están fuera del control de la Empresa.

Para mitigar este riesgo la Empresa ha establecido una política que consiste en administrar y monitorear los distintos factores que puedan afectar el valor del instrumento financiero.

El objetivo de la administración del riesgo de mercado, es el administrar y vigilar las exposiciones de riesgo, y que las mismas se mantengan dentro de los parámetros aceptables optimizando el retorno del riesgo.

A continuación, se presenta la composición y análisis de cada uno de los tipos de riesgo de mercado:

- **Riesgo de Tipo de Cambio**

  Es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de las monedas extranjeras, y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos.

  La Administración de la Empresa lleva un control mensual de la posición en moneda local, y mantiene una posición conservadora. La Empresa no mantiene ninguna exposición en moneda extranjera.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2017

23. Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros (Continuación)

c. Riesgo de Mercado (continuación)

- **Riesgo de Tasa de Interés del Flujo de Efectivo y del Valor Razonable**
  El riesgo de tasa de interés del flujo de efectivo y el riesgo de la tasa de interés del valor razonable, son los riegos de que los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero, fluctúen debido a cambios en las tasas de interés de mercado.

  Para mitigar este riego la administración fija límites de exposición al riesgo de tasa de interés.

  Al 30 de septiembre de 2017, el riesgo de tasa de interés al que está expuesta la Empresa es moderado, debido a que tiene operaciones de riesgo de tasa de interés sobre los documentos negociables y de las obligaciones financieras con bancos.

d) Riesgo de Liquidez o Financiamiento

Consiste en el riesgo de que la Empresa no pueda cumplir con todas sus obligaciones, por causa, entre otros, de la falta de liquidez de los activos.

Las políticas de administración de riesgo, establecen límites de liquidez que determinan la porción de los activos de la Empresa que deben ser mantenidos en instrumentos de alta liquidez y de plazo.

Al 30 de septiembre de 2017, todos los activos y pasivos financieros mantienen vencimiento de un año en adelante.

IV PARTE

El emisor divulgará esta información enviando copia de los mismos a los tenedores de Bonos y VCNs durante el mes de diciembre de 2017.

Firma

José María Herrera Jr.
Apoderado

Firma

Ellis Cano P.
Stratego Consulting
Persona que preparó la Declaración.

Nota: "Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general"

METROCREDIT
HIPOTECARIA

INFORMES FIDUCIARIOS

METROCREDIT
HIPOTECARIA

CENTRAL FIDUCIARIA

SMV 12OCT'17AM10:42
CONS: 99807
RECIBIDO POR: Mcoldofz

10 de octubre de 2017

Licenciada
Marelissa Quintero de Stanziola
Superintendente
Superintendencia del Mercado de
Valores de Panamá
Ciudad. -

Estimada Licda. Quintero:

En cumplimiento de la Circular SMV-21-2017, como resultado de la adopción del acuerdo número 3-17 de 5 de abril de 2017 donde se adopta el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de valores y terminación de sus registros, todas y cada una de las certificaciones del fiduciario, se detalla lo siguiente al 30 de septiembre de 2017:

1. **Nombre del Emisor:**
   HIPOTECARIA METROCREDIT – Emisión de Bonos por US$6MM Fideicomiso FG-001-14.

2. **Resolución (es) de registro del valor y autorización para su oferta pública, fecha de la Resolución. Cuando aplique, Resolución de registro de modificación de términos y condiciones del valor; fecha de Resolución y notificación de la Resolución.**
   Esta emisión fue autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No. 68-14 de 19 de febrero de 2014.

3. **Monto Total registrado.**
   La emisión en referencia corresponde a Bonos Hipotecarios hasta por un valor nominal total de Seis Millones de Dólares (USD 6, 000,000.00), moneda en curso legal de los Estados Unidos de América, emitidos en una sola serie con plazo de cuatro (4) años.

4. **Total del Patrimonio administrado del fideicomiso.**
   El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de septiembre de 2017 de Seis Millones Seiscientos Veinticinco Mil Ochocientos Ochenta y Tres Dólares con Sesenta y uno Centésimos (USD 6,625,883.61).

5. **Indicar las Series que cubren el Patrimonio del fideicomiso.**
   Para esta emisión solo se ofertó la Serie A, de acuerdo al siguiente detalle:

Serie	Ticker	Monto de la Serie
A	HMET0700000318A	USD 6,000,000.00

6. **Indicar que los bienes fideicomitidos se encuentran debidamente endosados a su favor (nombre de la Fiduciaria).**
   Indicamos que los bienes fideicomitidos se encuentran debidamente endosados a favor de Central Fiduciaria, S.A.

7. **Desglose la composición de los bienes fideicomitidos (identificación del nombre de todos los bienes dados en garantía y cantidad de los bienes cedidos al fideicomiso).**
   La cartera de los bienes fideicomitidos para esta emisión está compuesta en su totalidad por 216 cesiones de crédito respaldado con garantías hipotecarias.

8. **Indicar si existe concentración de los bienes fideicomitidos.**
   No existe concentración, salvo que todo son hipotecas.

9. **Clasificación de los bienes fideicomitidos cedidos al fideicomiso según su vencimiento (pagarés, cánones de arrendamiento, pólizas de seguro, etc.).**
   Todos son Pagarés, con garantías hipotecarias sobre un contrato de préstamo qué onda entre los 120 y 170 meses.

10. **Si los bienes fideicomitidos son pagarés, clasificarlos según su calidad de cobros (corrientes, morosos, a más de 31 días, 60 días, 90 días o más).**
    Todos Corrientes
    *Según establece el contrato de fideicomiso entre las partes se considera moroso a más de 180 días.

11. **Valor residual de los bienes fideicomitidos en caso que sea una moneda diferente a la moneda de curso legal de panamá.**
    Los bienes fideicomitidos están en moneda de curso legal de Panamá.

12. **Indicar la cobertura histórica de los últimos 3 trimestres.**

Serie	A
Fecha de Emisión	20/3/14
Fecha de Vencimiento	20/3/18

Trimestre	Monto en Circulación	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
dic-16	USD 6,000,000.00	USD 6,656,845.19	110.95%	USD 12,520,636.88	208.68%
mar-17	USD 6,000,000.00	USD 6,670,334.53	111.17%	USD 13,185,736.88	219.76%
jun-17	USD 6,000,000.00	USD 6,607,778.27	110.13%	USD 13,163,568.63	219.39%

13. **Detallas la relación de cobertura establecida en el prospecto informativo y la que resulta de dividir el Patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación.**
De acuerdo a la información establecida en el Prospecto Informativo y el Contrato de Fideicomiso, la relación de cobertura establecida para el total de valores emitidos y en circulación es de 110% en cesiones de préstamos con garantía hipotecaria y 200% en el valor de los avalúos de las propiedades hipotecadas y cedidas al fideicomiso.

Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
A	20/3/14	20/3/18	USD 6,000,000.00	USD 6,625,883.61	110.4%	USD 13,533,968.63	225.5%

En caso de fungir como garantía de varias emisiones registradas de un mismo emisor u otro emisor, deberá presentar las certificaciones segregadas por emisión garantizada.

Sin más que agregar nos despedimos, y quedamos a la orden para ampliar cualquier información que requieran.

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA S.A.

Krisnia López
Vicepresidente de Emisiones

cc: Hipotecaria Metrocredit, S.A.

CENTRAL FIDUCIARIA

SMV 12OCT'17AM10:46
CONS: 99808
RECIBIDO POR: Nuldak

10 de octubre de 2017

Licenciada
Marelissa Quintero de Stanziola
Superintendente
Superintendencia del Mercado de
Valores de Panamá
Ciudad. -

Estimada Licda. Quintero:

En cumplimiento de la Circular SMV-21-2017, como resultado de la adopción del acuerdo número 3-17 de 5 de abril de 2017 donde se adopta el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de valores y terminación de sus registros, todas y cada una de las certificaciones del fiduciario, se detalla lo siguiente al 30 de septiembre de 2017:

1. **Nombre del Emisor:**
   HIPOTECARIA METROCREDIT – Emisión de Bonos por US$45MM Fideicomiso FG-001-14.

2. **Resolución (es) de registro del valor y autorización para su oferta pública, fecha de la Resolución. Cuando aplique, Resolución de registro de modificación de términos y condiciones del valor; fecha de Resolución y notificación de la Resolución.**
   Esta emisión fue autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No. 83-15 de 13 de febrero de 2015.

3. **Monto Total registrado.**
   La autorización incluye un Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios hasta por un monto de Cuarenta y Cinco Millones de Dólares (USD 45, 000,000.00), moneda de curso legal de Estados Unidos de América, los cuales serán emitidos en varias series a determinar, con plazo de cuatro (4) años.

4. **Total del Patrimonio administrado del fideicomiso.**
   El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de septiembre de 2017 de Dieciséis Millones Trescientos Veintiocho Mil Setecientos Ochenta y Ocho Dólares con Veinticuatro Centésimos (USD 16, 328,788.24).

5. **Indicar las Series que cubren el Patrimonio del fideicomiso.**
   Para esta emisión se han ofertado las siguientes series que cubren el patrimonio del fideicomiso:

Serie	Ticker	Monto de la Serie
A	HMET07000000319A	US$9,000,000.00
B	HMET07250012219B	US$7,000,000.00
D	HMET0800000921D	US$1,000,000.00
E	HMET0800000921E	US$1,000,000.00

6. **Indicar que los bienes fideicomitidos se encuentran debidamente endosados a su favor (nombre de la Fiduciaria).**
   Indicamos que los bienes fideicomitidos se encuentran debidamente endosados a favor de Central Fiduciaria, S.A

7. **Desglose la composición de los bienes fideicomitidos (identificación del nombre de todos los bienes dados en garantía y cantidad de los bienes cedidos al fideicomiso).**
   La cartera de los bienes fideicomitidos para esta emisión está compuesta en su totalidad por 619 cesiones de crédito respaldado con garantías hipotecaria.

8. **Indicar si existe concentración de los bienes fideicomitidos.**
   No existe concentración, salvo que todo son hipotecas.

9. **Clasificación de los bienes fideicomitidos cedidos al fideicomiso según su vencimiento (pagarés, cánones de arrendamiento, pólizas de seguro, etc.).**
   Todos son Pagarés, con garantías hipotecarias sobre un contrato de préstamos qué onda entre los 120 y 170 meses.

10. **Si los bienes fideicomitidos son pagarés, clasificarlos según su calidad de cobros (corrientes, morosos, a más de 31 días, 60 días, 90 días o más).**
    Todos Corrientes.
    *Según establece el contrato de fideicomiso entre las partes se considera moroso a más de 180 días

11. **Valor residual de los bienes fideicomitidos en caso que sea una moneda diferente a la moneda de curso legal de panamá.**
    Los bienes fideicomitidos están en moneda de curso legal de Panamá.

12. **Indicar la cobertura histórica de los últimos 3 trimestres.**

Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento
A	19/3/15	19/3/19
B	14/12/15	14/12/19

Cuarto Trimestre (Diciembre 2016)						
Trimestre	Serie	Monto en Circulación	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
dic-16	A	USD 8,963,000.00	USD 16,776,737.06	113.03%	USD 33,215,118.50	223.78%
dic-16	B	USD 5,880,000.00				
Total en Circulación		USD 14,843,000.00				

Primer Trimestre (Marzo 2017)						
Trimestre	Serie	Monto en Circulación	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
mar-17	A	USD 8,963,000.00	USD 16,769,590.34	112.98%	USD 33,562,835.50	226.12%
mar-17	B	USD 5,880,000.00				
Total en Circulación		USD 14,843,000.00				

Segundo Trimestre (Junio 2017)						
Trimestre	Serie	Monto en Circulación	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
Jun-17	A	USD 8,963,000.00	USD 16,413,789.31	110.58%	USD 33,250,161.62	224.01%
Jun-17	B	USD 5,880,000.00				
Total en Circulación		USD 14,843,000.00				

13. **Detallas la relación de cobertura establecida en el prospecto informativo y la que resulta de dividir el Patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación.**
De acuerdo a la información establecida en el Prospecto Informativo y el Contrato de Fideicomiso, la relación de cobertura establecida para el total de valores emitidos y en circulación es de 110% en cesiones de préstamos con garantía hipotecaria y 200% en el valor de los avalúos de las propiedades hipotecadas y cedidas al fideicomiso. Con relación a la presente emisión las series A y B cumplen con la cobertura indicada, y las series D y E se encuentran en proceso de registro y cesión cumpliendo con los 180 días previsto en el contrato de Fideicomiso

Tercer Trimestre (Septiembre 2017)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en circulación	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
A	19/03/15	19/03/19	8,963,000	16,928,788.24	110%	33,113,598.28	228%
B	14/12/15	14/12/19	5,880,000				
Total de Emisiones en Circulación y con Garantías al Fideicomiso			14,843,000				
D	07/09/17	07/09/21	905,000	En proceso de cesión y registro, dentro de los 180 días contemplados en el contrato de Fiduciario			
E	20/9/17	20/9/21	428,000				
Total en Circulación No Cubiertas			1,333,000				
Total en Circulación			16,176,000				

En caso de fungir como garantía de varias emisiones registradas de un mismo emisor u otro emisor, deberá presentar las certificaciones segregadas por emisión garantizada.

Sin más que agregar nos despedimos, y quedamos a la orden para ampliar cualquier información que requieran.

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA S.A.

Krisnia López
Vicepresidente de Emisiones

cc: Hipotecaria Metrocredit, S.A.

SMV 12OCT'17AM10:52
CONS: 99810
RECIBIDO POR: Nvidal

CENTRAL FIDUCIARIA

10 de octubre de 2017.

Licenciada
Marelissa Quintero de Stanziola
Superintendente
Superintendencia del Mercado de
Valores de Panamá
Ciudad. -

Estimada Licda. Quintero:

En cumplimiento de la Circular SMV-21-2017, como resultado de la adopción del acuerdo número 3-17 de 5 de abril de 2017 donde se adopta el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de valores y terminación de sus registros, todas y cada una de las certificaciones del fiduciario, se detalla lo siguiente al 30 de septiembre de 2017:

1. **Nombre del Emisor:**
   HIPOTECARIA METROCREDIT – Emisión de Bonos por US$42MM Fideicomiso FG-003-14.

2. **Resolución (es) de registro del valor y autorización para su oferta pública, fecha de la Resolución. Cuando aplique, Resolución de registro de modificación de términos y condiciones del valor; fecha de Resolución y notificación de la Resolución.**
   Esta emisión fue autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No. 579-14 de 25 de noviembre de 2014.

3. **Monto Total registrado.**
   La autorización incluye un Programa Rotativo de Valores Comerciales Negociables por un monto de hasta Cuarenta y Dos Millones de Dólares (USD 42, 000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, los cuales serán emitidos en varias series a determinar, con un plazo de trescientos sesenta (360) días.

4. **Total del Patrimonio administrado del fideicomiso.**
   El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de junio de 2017 de Treinta y Dos Millones Setecientos Ochenta y Tres Mil Quinientos Setenta y Uno Dólares con Cincuenta y Cuatro Centésimos (USD 32,783,571.54).

Urb. Obarrio, Ave. Samuel Lewis y Calle 56 • Torre Panama Design Center, Piso 7, Oficina D • Panamá, República de Panamá
Tel.: (507) 306-1230 - (507) 303-6329 • Fax: (507) 306-1210 • www.centralfiduciaria.com

5. **Indicar las Series que cubren el Patrimonio del fideicomiso.**
Para esta emisión se han ofertado las siguientes series que cubren actualmente el patrimonio del fideicomiso:

Serie	Ticker	Monto de la Serie
N	HMET0675001017N	USD1,500,000.00
O	HMET06750001180	USD 8,516,000.00
P	HMET0675000118P	USD3,000,000.00
Q	HMET06750002180	USD3,000,000.00
R	HMET0675000318R	USD2,900,000.00
S	HMET06750005185	USD11,000,000.00
T	HMET0675000618T	USD1,000,000.00
U	HMET06750006180	USD4,500,000.00
V	HMET0675000718V	USD1,000,000.00

6. **Indicar que los bienes fideicomitidos se encuentran debidamente endosados a su favor (nombre de la Fiduciaria).**
Indicamos que los bienes fideicomitidos se encuentran debidamente endosados a favor de Central Fiduciaria, S.A

7. **Desglose la composición de los bienes fideicomitidos (identificación del nombre de todos los bienes dados en garantía y cantidad de los bienes cedidos al fideicomiso).**
La cartera de los bienes fideicomitidos para esta emisión está compuesta en su totalidad por 1,387 cesiones de crédito respaldado con garantías hipotecarias.

8. **Indicar si existe concentración de los bienes fideicomitidos.**
No existe concentración, salvo que todo son hipotecas.

9. **Clasificación de los bienes fideicomitidos cedidos al fideicomiso según su vencimiento (pagarés, cánones de arrendamiento, pólizas de seguro, etc.).**
Todos son Pagarés, con garantías hipotecarias sobre un contrato de préstamo qué onda entre los 120 y 170 meses.

10. **Si los bienes fideicomitidos son pagarés, clasificarlos según su calidad de cobros (corrientes, morosos, a más de 31 días, 60 días, 90 días o más).**
Todos Corrientes
*Según establece el contrato de fideicomiso entre las partes se considera moroso a más de 180 días.

11. **Valor residual de los bienes fideicomitidos en caso que sea una moneda diferente a la moneda de curso legal de panamá.**
Los bienes fideicomitidos están en moneda de curso legal de Panamá.

12. **Indicar la cobertura histórica de los últimos 3 trimestres.**

Cuarto Trimestre (Diciembre 2016)							
Serie	**Fecha de Emisión**	**Fecha de Vencimiento**	**Monto en Circulación (USD)**	**Monto en Préstamos (USD)**	**Cobertura (%)**	**Valor en Avalúos (USD)**	**Cobertura (%)**
G	3/2/16	29/1/17	9,996,000.00	33,920,772.13	117.33 (incluye el total de los montos de la serie G a la K)	73,922,097.88	255.7
H	10/2/16	4/2/17	2,288,000.00				
I	21/2/16	15/2/17	2,928,000.00				
J	24/3/16	19/3/17	3,009,000.00				
K	29/5/16	24/5/17	10,689,000.00				
Total Cedidas y en Circulación			**28,910,000.00**				
L	6/7/16	1/7/17	5,710,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 180 días contemplados en el contrato Fiduciario.			
M	15/7/16	10/7/17	977,000.00				
N	17/10/16	12/10/17	1.345,000.00				
Total circulación no cubiertas			**8,032,000.00**				
Total de Emisiones en Circulación			**36,942,000.00**				

Primer Trimestre (Marzo 2017)							
Serie	**Fecha de Emisión**	**Fecha de Vencimiento**	**Monto en Circulación (USD)**	**Monto en Préstamos (USD)**	**Cobertura (%)**	**Valor en Avalúos (USD)**	**Cobertura (%)**
K	29/5/16	24/5/17	10,689,000.00	33,439,450.61	116	73,229,609.84	254
L	6/7/16	1/7/17	5,795,000.00				
M	15/7/16	10/7/17	1,000,000.00				
N	17/10/16	12/10/17	1.500,000.00				
O	29/1/17	24/1/18	7,865,000.00				
P	4/2/17	30/1/18	1,933,000.00				
Total Cedidas y en Circulación			**28,782,000.00**				
Q	15/2/17	10/2/18	2,099,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 180 días contemplados en el contrato Fiduciario.			
R	19/3/17	14/3/18	2,740,000.00				
Total circulación no cubiertas			**4,839,000.00**				
Total de Emisiones en Circulación			**33,621,000.00**				

Segundo Trimestre (junio 2017)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
L	6/7/16	1/7/17	5,805,000.00	32,783,571.54	128.51%	72,845,093.96	285.54%
M	15/7/16	10/7/17	1,000,000.00				
N	17/10/16	12/10/17	1,500,000.00				
O	29/1/17	24/1/18	8,466,000.00				
P	4/2/17	30/1/18	3,000,000.00				
Q	15/2/17	10/2/18	3,000,000.00				
R	19/3/17	14/3/18	2,740,000.00				
Total Cedidas y en Circulación			25,511,000.00				
S	24/5/17	19/5/18	6,326,000	En proceso de cesión y registro, dentro de los 180 días contemplados en el contrato Fiduciario.			
T	15/6/17	10/6/18	0				
Total circulación no cubiertas			6,326,000				
Total de Emisiones en Circulación			31,837,000.00				

13. **Detalles la relación de cobertura establecida en el prospecto informativo y la que resulta de dividir el Patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación.**
De acuerdo a la información establecida en el Prospecto Informativo y el Contrato de Fideicomiso, la relación de cobertura establecida para el total de valores emitidos y en circulación es de 110% en cesiones de préstamos con garantía hipotecaria y 200% en el valor de los avalúos de las propiedades hipotecadas y cedidas al fideicomiso. Con relación a la presente emisión las series N, O, P, Q, R, cumplen con la cobertura indicada, y las series S, T, U y V se encuentran en proceso de registro y cesión cumpliendo con los 180 días previsto en el contrato de Fideicomiso.

Tercer Trimestre (Septiembre 2017)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en circulación	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
N	17/10/16	12/10/17	1,500,000.00	30,665,846.21	162.5%	71,453,148.48	378.6%
O	29/01/17	24/01/18	8,516,000.00				
P	04/02/17	30/01/18	3,000,000.00				
Q	15/02/17	10/02/18	3,000,000.00				
R	19/03/17	14/03/18	2,853,000.00				
Total de Emisiones en Circulación y con Garantías al Fideicomiso			18,869,000.00				
S	24/05/17	19/05/18	7,468,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 180 días contemplados en el contrato de Fiduciario			
T	15/6/17	10/6/18	1,000,000.00				
U	1/7/17	26/6/18	3,360,000.00				
V	10/7/17	5/7/18	1,000,000.00				
Total en Circulación No Cubiertas			12,828,000.00				
Total en Circulación			31,697,000.00				

En caso de fungir como garantía de varias emisiones registradas de un mismo emisor u otro emisor, deberá presentar las certificaciones segregadas por emisión garantizada.

Sin más que agregar nos despedimos, y quedamos a la orden para ampliar cualquier información que requieran.

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA S.A.

Krisnia López
Vicepresidente de Emisiones

cc: Hipotecaria Metrocredit, S.A.

CENTRAL FIDUCIARIA

20 de noviembre de 2017.

Licenciada
Marelissa Quintero de Stanziola
Superintendente
Superintendencia del Mercado de
Valores de Panamá
Ciudad. -

RE: HIPOTECARIA METROCREDIT – Emisión de Bonos por US$40MM Fideicomiso FG-001-45.

Estimada Licda. Quintero,

La presente es para informarles que el 12 de octubre de 2017, presentamos el informe trimestral del mes de septiembre 2017 de **Hipotecaria Metrocredit – Emisión de Bonos por US$40MM**, sin embargo el informe que presentamos tiene un error en el punto 13 en cuanto a los montos de circulación de las series: **L, M, N, O, P y Q.**

En vista de esto junto a esta nota estaremos adjuntando nuevamente el informe trimestral del mes de septiembre de 2017, con los montos de circulación correctos.

Sin más que agregar nos despedimos y quedamos a la orden para ampliar cualquiera información que requieran.

Atentamente,

CENTRAL FIDUCARIA S.A.

Krisnia López
Vicepresidente de Emisiones

Urb. Obarrio, Ave. Samuel Lewis y Calle 56 • Torre Panama Design Center, Piso 7, Oficina D • Panamá, República de Panamá
Tel.: (507) 306-1230 - (507) 303-6329 • Fax: (507) 306-1210 • www.centralfiduciaria.com

CENTRAL FIDUCIARIA

SMV 20NOV'17AM11:13

CONS: 102364

RECIBIDO POR: Nodoa

10 de octubre de 2017

Licenciada
Marelissa Quintero de Stanziola
Superintendente
Superintendencia del Mercado de
Valores de Panamá
Ciudad. -

Estimada Licda. Quintero:

En cumplimiento de la Circular SMV-21-2017, como resultado de la adopción del acuerdo número 3-17 de 5 de abril de 2017 donde se adopta el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de valores y terminación de sus registros, todas y cada una de las certificaciones del fiduciario, se detalla lo siguiente al 30 de junio de 2017:

1. **Nombre del Emisor:**
   HIPOTECARIA METROCREDIT – Emisión de Bonos por US$40MM Fideicomiso FG-001-45

2. **Resolución (es) de registro del valor y autorización para su oferta pública, fecha de la Resolución. Cuando aplique, Resolución de registro de modificación de términos y condiciones del valor; fecha de Resolución y notificación de la Resolución.**
   Esta emisión fue autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No. 423-16 de 5 de julio de 2016.

3. **Monto Total registrado.**
   La autorización incluye un Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios hasta por un monto de Cuarenta Millones de Dólares (USD 40,000,000.00), moneda de curso legal de Estados Unidos de América, los cuales serán emitidos en varias series a determinar el plazo, monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión, la fecha de pago de interés, el período del pago de interés, y la fecha de vencimiento y pago de capital de la correspondiente serie, será notificado mediante Suplemento al Prospecto Informativo, al menos cinco (5) días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie.

4. **Total del Patrimonio administrado del fideicomiso.**
   El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de septiembre de 2017 de Veinticinco Millones Setecientos Noventa y Cuatro Mil Trescientos Setenta Dólares con Cincuenta y Tres Centésimos (USD 25,794,370.53).

K4.

5. **Indicar las Series que cubren el Patrimonio del fideicomiso.**
   Para esta emisión se han ofertado las siguientes series:

Serie	Ticker	Monto de la Serie
A	HMET0775000719A	USD 2,000,000.00
B	HMET0750000718B	USD 2,000,000.00
D	HMET0750000818D	USD 2,000,000.00
E	HMET0750000918E	USD 1,000,000.00
F	HMET0750001018F	USD 9,500,000.00
G	HMET0750001118G	USD 1,500,000.00
H	HMET0750000119H	USD 2,000,000.00
I	HMET0750000319I	USD 1,500,000.00
J	HMET0750000319J	USD 2,000,000.00
K	HMET0750000419K	USD 1,500,000.00
L	HMET0750000519L	USD 3,000,000.00
M	HMET0775000620M	USD 2,000,000.00
N	HMET0750000719N	USD 1,500,000.00
O	HMET0750000719O	USD 1,500,000.00
P	HMET0750000719P	USD 2,000,000.00
Q	HMET0750000819Q	USD 1,500,000.00
R	HMET0750000919R	USD 1,000,000.00

6. **Indicar que los bienes fideicomitidos se encuentran debidamente endosados a su favor (nombre de la Fiduciaria).**
   Indicamos que los bienes fideicomitidos se encuentran debidamente endosados a favor de Central Fiduciaria, S.A.

7. **Desglose la composición de los bienes fideicomitidos (identificación del nombre de todos los bienes dados en garantía y cantidad de los bienes cedidos al fideicomiso).**
   La cartera de los bienes fideicomitidos para esta emisión está compuesta de la siguiente manera:

Saldo en Cartera Hipotecaria	USD 21,074,229.32
Préstamos Jubilados	USD 520,726.40
Préstamos Personales	USD 854,923.16
Bienes Reposeidos	USD 1,344,491.65
Depósitos a Plazo Fijo de Capital Bank	USD 2,000,000.00

8. **Indicar si existe concentración de los bienes fideicomitidos.**
   No existe concentración, salvo que todo son hipotecas.

9. **Clasificación de los bienes fideicomitidos cedidos al fideicomiso según su vencimiento (pagarés, cánones de arrendamiento, pólizas de seguro, etc.).**
   Todos son Pagarés.

10. **Si los bienes fideicomitidos son pagarés, clasificarlos según su calidad de cobros (corrientes, morosos, a más de 31 días, 60 días, 90 días o más).**
    Todos Corrientes.
    *Según establece el contrato de fideicomiso entre las partes se considera moroso a más de 180 días.

11. **Valor residual de los bienes fideicomitidos en caso que sea una moneda diferente a la moneda de curso legal de panamá.**
    Los bienes fideicomitidos están en moneda de curso legal de Panamá.

12. **Indicar la cobertura histórica de los últimos 3 trimestres**

Cuarto Trimestre (Diciembre 2016)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
A	26/7/16	26/7/19	289,000.00	1,532,811.89	94.39	2,856,746.00	175.91
B	26/7/16	26/7/18	1,335,000.00	(Parcialmente cubierto)			
Total Cedidas y en Circulación			1,624,000.00				
C	11/8/16	11/8/19	160,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 180 días contemplados en el contrato Fiduciario.			
D	11/8/16	11/8/18	1,170,000.00				
E	9/9/16	9/9/18	678,000.00				
F	8/10/16	8/10/18	6,107,000.00				
G	23/11/16	23/11/18	456,000.00				
Total circulación no cubiertas			8,571,000.00				
Total en Circulación			10,195,000.00				

Primer Trimestre (Marzo 2017)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
A	26/7/16	26/7/19	1,304,000.00	8,239,264.95	128	17,904,307.08	278
B	26/7/16	26/7/18	2,000,000.00				
C	11/8/16	11/8/19	160,000.00				
D	11/8/16	11/8/18	2,000,000.00				
E	9/9/16	9/9/18	983,000.00				
Total Cedidas y en Circulación			6,447,000.00				
F	8/10/16	8/10/18	7,237,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 180 días contemplados en el contrato Fiduciario.			
G	23/11/16	23/11/18	1,417,000.00				
H	29/1/17	29/1/19	1,977,000.00				
I	8/3/17	8/3/19	510,000.00				
J	30/3/17	30/3/19	0				
Total circulación no cubiertas			11,141,000.00				
Total en Circulación			17,588,000.00				

Ky

Segundo Trimestre (junio 2017)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
A	26/7/16	26/7/19	2,000,000.00	18,059,412.32	111.30%	38,843,596.41	239.39%
B	26/7/16	26/7/18	2,000,000.00				
D	11/8/16	11/8/18	2,000,000.00				
E	9/9/16	9/9/18	1,000,000.00				
F	8/10/16	8/10/18	7,780,000.00				
G	23/11/16	23/11/18	1,446,000.00				
Total Cedidas y en Circulación			16,226,000.00				
H	29/1/17	29/1/19	1,977,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 180 días contemplados en el contrato Fiduciario.			
I	8/3/17	8/3/19	1,357,000.00				
J	30/3/17	30/3/19	1,704,000.00				
K	12/4/17	12/4/19	1,050,000.00				
L	24/5/17	24/5/19	2,667,000.00				
M	15/6/17	15/6/20	50,000.00				
Total circulación no cubiertas			8,805,000.00				
Total en Circulación			25,031,000.00				

13. **Detallas la relación de cobertura establecida en el prospecto informativo y la que resulta de dividir el Patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación.**

De acuerdo a la información establecida en el Prospecto Informativo y el Contrato de Fideicomiso, la relación de cobertura establecida para el total de valores emitidos y en circulación es de 110% en cesiones de préstamos con garantía hipotecaria y 200% en el valor de los avalúos de las propiedades hipotecadas y cedidas al fideicomiso. Al 30 de junio de 2017, aun no se contaba con la cobertura completa, en donde solamente de la Serie A a la G se mantienen cubiertas. Sin embargo, el emisor se encuentra en el trámite correspondiente y dentro del tiempo establecido de 180 días para el registro de las cesiones de los bienes fideicomitidos, cumpliendo así con lo pactado en la cláusula cuarta del Contrato Fiduciario donde se especifica que: "*El Fideicomitente, cada ciento ochenta (180) días cederá, o reemplazará, según sea el caso, los bienes fiduciarios necesarios para cubrir la garantía de la emisión o emisiones colocadas y en circulación.*"

Tercer Periodo (Septiembre 2017)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en circulación	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
A	26/07/16	26/07/19	2,000,000	25,794,370.53	1.119%	46,145,882.37	200.2%
B	26/07/16	26/07/18	2,000,000				
D	11/08/16	11/08/18	2,000,000				
E	09/09/16	09/09/18	1,000,000				
F	08/10/16	08/10/18	9,216,000				
G	23/11/16	23/11/18	1,446,000				
H	29/01/17	20/01/19	1,980,000				
I	08/03/17	08/03/19	1,465,000				
J	30/03/17	30/03/19	1,940,000				
Total de Emisiones en Circulación y con Garantías al Fideicomiso			23,047,000				
K	12/04/17	12/04/19	1,484,000	En proceso de cesión y registro, dentro de los 180 días contemplados en el contrato de Fiduciario			
L	24/05/17	24/05/19	2,998,000				
M	15/06/17	15/06/19	1,299,000				
N	01/07/17	01/07/19	1,500,000				
O	10/07/17	10/07/19	949,000				
P	20/07/17	20/07/19	1,459,000				
Q	03/08/17	03/08/19	828,000				
R	15/09/17	15/09/19	740,000				
Total en Circulación No Cubiertas			11,257,000				
Total en Circulación			34,304,000				

En caso de fungir como garantía de varias emisiones registradas de un mismo emisor u otro emisor, deberá presentar las certificaciones segregadas por emisión garantizada.

Sin más que agregar nos despedimos, y quedamos a la orden para ampliar cualquier información que requieran.

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA S.A.

Krisnia López
Vicepresidente de Emisiones

cc: Hipotecaria Metrocredit, S.A.