HIPOTECARIA METROCREDIT

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

I TRIMESTRE

METROCREDIT

HIPOTECARIA



INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL IN-T HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A. 31 de diciembre de 2017

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

VALORES QUE HA REGISTRADO:

INSTRUMENTO	RESOLUCION	MONTO AUTORIZADO
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
Décima Emisión de Bonos	SMV 697-17	****45,000,000

- * Emisión Autorizada por USD45 millones
- ** Emisión Autorizada por USD40 millones
- *** Emisión Autorizada por USD42 millones
- ****Emisión Autorizada por USD45 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 primer trimestre del año 2018, la empresa registró activos circulantes por un monto de USD 47,480,044 lo cual consideramos adecuado, ya que representa una disminución de 8.69%vs las cifras reportadas al 31 de diciembre de 2017 en el informe previo.

El efectivo representó USD 31,439,410 una disminución del 13.14% (aproximadamente USD 4.8 millones) vs el 31 de diciembre de 2017 producto sobre todo de un aumento en la colocación de nuevos préstamos. La cartera de préstamos (a corto y largo plazo) aumentó un monto de USD 5 millones adicionales, o un 4.85% vs el trimestre precedente, lo que es el área más productiva de la empresa.

Los activos circulantes representan el 31.31 % del total de activos, el restante 68.69% está representado por préstamos por cobrar clientes con vencimiento a más de 1 año 62.97%, propiedad, mobiliario y equipo de oficinas 0.99%, inversiones en acciones y bonos 1.45% otros activos representan el restante 3.28%, del total de activos. La porción a más de doce meses de los préstamos por cobrar se incluyen en el rubro de otros activos.

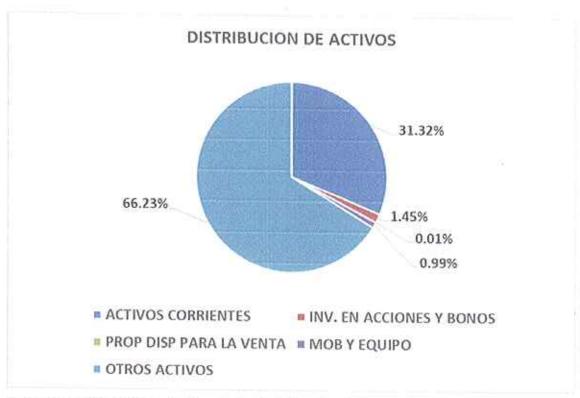
Se siguen manteniendo como otros activos el monto de los depósitos a plazo que mantiene la empresa en Balboa Bank & Trust, y con cuya disponibilidad no se cuenta a la fecha y representa 2.72% del total de activos.

El resto de los otros activos representa 0.56%.

Es importante destacar que los préstamos con vencimiento a más de 1 año representan 62.97% del total de activos, rubro que creció vs el año 2017 en 5.60%. El total de la cartera de préstamos por cobrar es de USD109,604,279 o sea 72.29% del total de los activos de la empresa.

El total de los activos asciende a USD151,620,580 y representa un aumento de USD6,916,549 o un 0.51% vs el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2017, siendo los motores de este crecimiento el aumento en la colocación de créditos representando 72.29% del total de activos, en el período también se dio una disminución del efectivo por aproximadamente USD 5 millones, dinero que se utilizó para financiar nueva cartera y disminución de los pasivos. Este total de activos representan 0.51% de aumento sobre el año terminado el 31 de diciembre de 2016.





A continuación cuadro indicando la distribución de los activos para los años 2014 a marzo de 2018

THE RESERVE OF THE PARTY OF THE	 (B) 1 (B) 1 (C) 1 (C) 1 (C) 1 (C) 	JB: 27 - 165	M. Balance W. L.	
	2015	2016	2017	Marzo 2018
Disponibilidades	17.30%	21.10%	26.73%	23.45%
Inversiones	0.50%	1.50%	1.39%	1.45%
Préstamos brutos	79.30%	75.10%	69,30%	72.29%
Otros activos corrientes	0.50%	0.50%	1.11%	1.26%
Prop. dispon. para la venta	0.10%	0.06%	0.03%	0.01%
Prop. Mob y equipo	1.40%	1.20%	0,96%	0.99%
Otros activos no corrientes	1,00%	0,60%	0.48%	0.55%
Total Activos%	100%	100%	100%	100%
Tota Activos Miles de USD	103,644	124,628	150,849	151,621

A continuación cuadro indicando la distribución de los pasivos para los años 2014 a marzo de 2018

	2015	2016	Diciembre 2017	Marzo 2018
Sobregiros Bancarios	2.8%	10.6%	6.94%	7.85%



CxP Proveedores	0.2%	0.00%	0.18%	0.11%
VCN por pagar	35.2%	32.2%	24.64%	23.46%
Prest. Por Pagar	3.8%	10.3%	8.36%	7.81%
Otros Pasivos corrientes	2.8%	3.2%	1.64%	0.88%
Bonos por Pagar	33.0%	27.1%	43.91%	44.72%
Otros pasivos no corr.	22.3%	16.6%	14.33%	15.17%
Total Pasivos %	100%	100%	100%	100%
Total Pasivos Miles USD	94,668	114,717	139,061	139,317

Bonos y Valores Comerciales, emitidos y en circulación al 31 de marzo de 2018 Al 31 de marzo de 2018se habían colocado Valores Comerciales Negociables USD33,683,000.00 y Bonos Hipotecarios por USUSD62,395,000,00 según detalle:

Monto de la Emisión/Serie	Tipo de Valor	No. Resolución SMV	Fecha de Vencimiento	Monto en circulación USUSD	Fiduciaria
9,000,000 A	Bono	83-15	03/19/2019	8,963,000	Central Fiduciaria
7,000,000 В	Bono	83-15	12/14/2019	5,880,000	Central Fiduciaria
1,000,000 D	Bono	83-15	09/07/2021	988,000	Central Fiduciaria
1,000,000 E	Bono	83-15	09/20/2021	1,000,000	Central Fiduciaria
500,000 F	Bono	83-15	04/10/2021	468,000	Central Fiduciaria
1,000,000 H	Bono	83-15	10/25/2021	1,000,000	Central Fiduciaria
1,000,000 1	Bono	8315	01/04/2022	1,000,000	Central Fiduciaria
1,000,000 J	Bono	83-15	01/24/2022	950,000	Central Fiduciaria
1,000,000 K	Bono	83-15	02/21/2022	1,000,000	Central Fiduciaria
11,000,000 S	VCN	579-14	5/19/2018	7,868 ,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	3,360,000	Central
1,000,000 V	VCN	579-14	07/05/2018	1,000,000	Fiduciaria Central
				2,000,000	Fiduciaria
1,000,000 W	VCN	579-14	09/29/2018	1,000,000	
and are record accordance in	A.V. (2007)		02/22/2010	1,000,000	Central
1,000,000 X	VCN	579-14	10/21/2018	1 000 000	Fiduciaria
1,000,000 /1		3/3-14	10/21/2018	1,000,000	Central
1,000,000 Y	VCN	270 14	11/12/2010	12 MARAGAN	Fiduciaria
1,000,000 1	VCN	579-14	11/12/2018	1,000000	Central
1 000 000 7	*IGN		rando ano se converso con		Fiduciaria
1,000,000 Z	VCN	579-14	10/08/2018	995,000	Central
	\$500000000				Fiduciaria
1,000,000 AA	VCN	579-14	10/18/2018	920,000	Central
					Fiduciaria
5,500,000 AB	VCN	579-14	01/19/2019	5,5000,000	Central
				The second control of	Fiduciaria
2,000,000 AC	VCN	579-14	01/25/2019	2,000,000	Central
				-,000,000	Fiduciaria
2,000,000 AD	VCN	579-14	02/05/2019	2,000,000	Central
M 250			Our Our add 19	2,000,000	Fiduciaria
600,000 AE	VCN	579-14	01/25/2019	200.000	
OUUJOOU ALL	TCIT	3/3-14	01/25/2019	600,000	Central
3,000,000 AF	VCN	550 14	03/00/3040		Fiduciari
3,000,000 AF	VCN	579-14	03/09/2019	2,840,000	Central
#00 000 L G	0.000.00	7272424 TV1	\$93747 P. (Control of Control of		Fiduciari
500,000 AG	VCN	579-14	02/16/2019	500,000	Central
(4.629.200.20.20.20.20					Fiduciari:
600,000 AI	VCN	579-14	03/16/2019	600,000	Central
					Fiduciari:
2,000,000 A	Bonos	423-16***	07/26/2019	2,000,000	Central
					Fiduciari
2,000,000B	Bonos	423-16	07/26/2018	2,000,000	Central
				78753333	Fiduciaria
2,000,000 D	Bonos	423-16	08/11/2018	2,000,000	Central
.,000,000	DOMOS.	720 10	00/11/2010	2,000,000	Fiduciari
1,000,000 E	Bonos	423-16	09/09/2018	1,000,000	Central
1,000,000 E	Donos	423-10	05/05/2010	1,000,000	
0 200 000 12		122.17	10/00/2010	0.216.000	Fiduciari
9,500,000 F	Bonos	423-16	10/08/2018	9,216,000	Central
	444000000000000000000000000000000000000	. 122.12.2			Fiduciari
1,500,000 G	Bonos	423-16	11/23/2018	1,500,000	Central
					Fiduciari
2,000,000 H	Bonos	423-16	01/29/2019	2,000,000	Central
					Fiduciari
1,500,000 I	Bonos	423-16	03/08/2019	1,485,000	Central
					Fiduciari
2,000,000 J	Bonos	423-16	03/30/2019	2,000,000	Central
ಪಾತ್ರಕ ರಾಜಕಾತ್ರಕ್ಕೆ ನೆಗಡಿಸಿಕ್ ಚಿ	ಾರ್ಯವಾದನಿಗಳು	11125 TEATH (TO TO)	25 T. S. STOKE (1975)	ರಾಹುದರ್ಪ್	Fiduciari
1,500,000 K	Bonos	423-16	04/12/2019	1,484,000	Central
2,000,000 11	LOHOS	120-10	O TI LAILOT	1,101,000	Fiduciari



3,000,000 L	Bonos	423-16	05/24/2019	3,000,000	Central
					Fiduciaria
2,000,000 M	Bonos	423-16	06/15/2020	1,506,000	Central
3 227 3					Fiduciaria
1,500,000 N	Bonos	423-16	07/01/2019	1,500,000	Central
. 10000000	227				Fiduciaria
1,500,000 O	Bonos	423-16	07/10/2019	1,499,000	Central
4174440002000					Fiduciaria
2,000,000 P	Bonos	423-16	07/20/2019	1,637000	Central
					Fiduciaria
1,500,000 Q	Bonos	423-16	08/03/2019	1,023,000	Central
					Fiduciaria
1,000,000 R	Bonos	423-16	09/15/2019	777,000	Central
					Fiduciaria
1,000,000 S	Bonos	423-16	10/04/2019	723,000	Central
v. 1000/2001					Fiduciaria
1,000,000 T	Bonos	423-16	10/20/2019	630,000	Central
					Fiduciaria
1,000,000 U	Bonos	423-16	1/24/2020	500,000	Central
				35%	Fiduciaria
1,200,000 V	Bonos	423-16	02/21/2020	1,200,000	Central
				50 (50)	Fiduciaria
650,000 W	Bonos	423-16	03/07/2020	431,000	Central
					Fiduciaria
600,000 X	Bonos	423-16	03/07/2022	255,000	Central
				7	Fiduciaria
2,000,000 A	Bonos	697-17	03/22/2020	615,000	Central
				(1)	Fiduciaria
500,000 D	Bonos	697-17	03/28/2020	165,000	Central
		Market Commission		10000000000000000000000000000000000000	Fiduciaria

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

Al 31 de marzo de 2018 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 139,316,710 un 0.2% mayor que el trimestre correspondiente al 31 de diciembre de 2017, desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes USD 37,033,864 o sea 26.51% del total, que a su vez tuvo una disminución de 14.73% vs el 31 de diciembre de 2017. Al 31 de diciembre de 2017 los pasivos corrientes representaban 31.23% del total de pasivos y a marzo de 2018 este rubro representa 26.51% Los VCNs por pagar disminuyeron 4.60% o USD1,577,000.00.

\frac{\frac{1}{2}}{2}

HIDOTECADIA

El pasivo a largo plazo, aumentó en 7.83% vs el trimestre anterior, ya que al 31 de diciembre de 2017 el monto de los mismos fue de USD 77,432,088 vs USD 83,491,858 al 31 de marzo de 2018. Este aumento obedece sobre todo a un aumento en la colocación de bonos por USD 1,234,000 o un 2.02%, los sobregiros que aumentaron USD1,288,6070 13.35%, y los préstamos bancarios aumentaron USD 2,928,045 o 58,76%

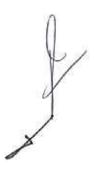
Los otros pasivos aumentaron en USD593,837 o 3.26%.

En este trimestre la relación corriente mejoró ya que a diciembre de 2017 era 1.20 y al 31 de marzo de 2018 era 1.28, tal y como se aprecia en la tabla a continuación Relación corriente

Junio 2017	Septiembre 2017	Diciembre 2017	Marzo 2018
1.01	1.20	1.20	1.28

El valor de avalúo de las 4441 hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar asciende a USD237,260,480, de los cuales hay 100 hipotecas cedidas a bancos por un monto de USD6,933,276 y 1354 hipotecas por USD70,564,425 garantizando las emisiones de VCNs y 1902 hipotecas garantizando las emisiones de bonos por USD114,655,368 lo que representa 1.72 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 1,085 hipotecas por casi con avalúos por USD 40.3 millones de las cuales al 31 de marzo estaban en proceso de traspaso al fideicomiso un porcentaje de las mismas para cumplir con el mismo. El monto promedio por préstamo hipotecario al 31 de marzo de 2018 es de USD24,355.60. El monto total de hipotecas dadas en garantías equivale a 2.17 veces el monto de la cartera de préstamos.





B. RECURSOS DE CAPITAL

El capital pagado se mantuvo a marzo de 2018 en USD10,000,000.00, cifra que espera continuar aumentando durante el año 2018. Las utilidades retenidas aumentaron 28.88% vs el cierre del trimestre anterior. Hubo disminución en emisiones de VCNs en el período por USD1,577,000 y los Bonos Hipotecarios aumentaron en USD1,234,000, además el nivel de endeudamiento que pasó de 11.84 veces al 31 de diciembre de 2017 a 11.80 el presente trimestre.

Indicadores de solvencia

	2016	Sept 2017	Dic 2017	Mar 2018
Patrim./activos	8%	7.7%	7.8%	8.11%
Patrim/cartera	10.6%	11.0%	11.3%	11.2%



C. RESULTADOS OPERATIVOS

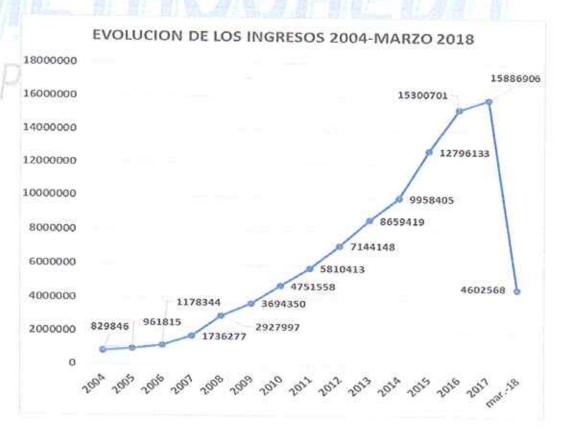
Durante el primer trimestre del año 2018, la empresa obtuvo ingresos corrientes por por USD4,602,568 o un 5.09% mayor que el primer trimestre del año 2017 y representan un 28.97% al acumulado de ese año. Los ingresos se desglosan así: intereses USD 3,333,552, Manejo USD 189,620,Otros ingresos USD 507,048, intereses ganados en plazo fijo USD 571,122, y ganancia en venta de bien inmueble USD 1,226.

Para el presente trimestre, los intereses ganados representan un 72.43%, los gastos de manejo un 4.12%, los otros ingresos 11.02% y los intereses ganados en plazo fijo 12.41 % y los ingresos extraordinarios un 0.03%

Los ingresos acumulados del año 2018 son 5.09% mayores al mismo período del año 2017.

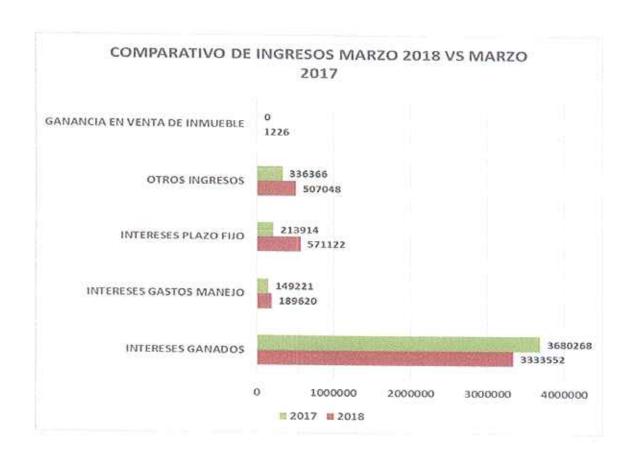
	2016	Sept 2017	Diciembre 2017	Marzo 2018
Retorno/activos promedio	1.6%	0.7%	1.9%	1.5%
Retorno/capital promedio	20.7%	10.27%	28.7%	22.5%

EVOLUCION DE LOS INGRESOS 2004- MARZO 2018 (SOLO EL PRIMER TRIMESTRE DEL AÑO)

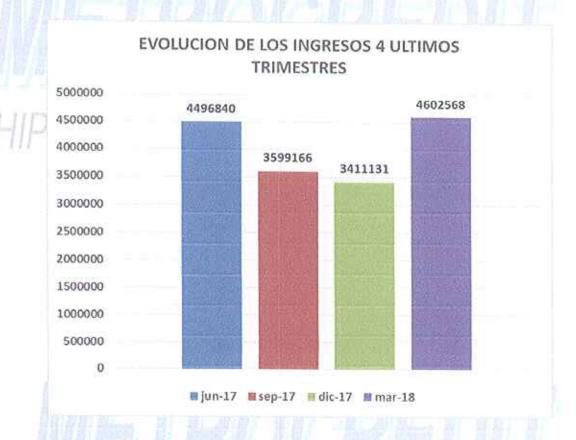


A continuación comparativo de ingresos de primer trimestre del año 2018 vs el mismo período del año 2017:





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 4,039,235 sea 6.31% mayor que el trimestre similar del año 2017. Si comparamos los gastos de este primer trimestre del año 2018 vs el período similar al año 2017, los gastos del año 2018 por concepto de intereses representan un 22.76 % mayor del total de gastos del año 2017 En cuanto a gastos generales administrativos se dio una disminución de 5,74% vs el trimestre similar del año 2017.

Para este trimestre los gastos mas representativos se encuentran representados por los de intereses y financieros, que fueron de USD1,972,573 representan un 48.84% del total de gastos del trimestre, los gastos de honorarios por USD705,624 o un 17.47% y los gastos de personal que suman USD 302,242 o sea un 7.48% del total de gastos del trimestre.

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 USD563,333 en el trimestre, lo que después de impuestos estimados representa una utilidad neta (después de impuestos ajustados en su proyeccíon) en el trimestre de USD 516,280. Las utilidades netas acumuladas del año 2018 representan un incremento de 6.99% mayores al mismo período del año 2017.

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 5,06 % comparativamente al año 2017. Consideramos que con la colocación actual 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, también se aprobó una campaña interna de "Cero cancelación" lo que se traduce en una labor intensa con el fin de retener a los clientes con "todas las herramientas disponibles", así como que también se llevó a la Junta Directiva la solicitud de aumentar el monto de nuevos créditos hasta USD100,000.00, con el fin de aumentar la cartera, por supuesto siempre y cuando el avalúo de la propiedad así lo permita.

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 98.68% corresponde a préstamos con garantía hipotecaria y 1.32% 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. 07/18 efectuada el 1 de febrero de 2018, basada en los Estados Financieros No Auditados al 30 de junio de 2017.

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 07/18 del 1 de febrero de 2018 en base a los Estados Financieros no auditados al 30 de junio de 2017.

Igualmente se sometió por vez primera al proceso de calificación el Programa de Bonos Hipotecarios autorizado mediante la Resolución No. SMV697-17 del 22 de diciembre de 2017. La calificación otorgada fue de paA+ en el Comité 07/18 del 1 de febrero de 2018 en base a los Estados Financieros no auditados al 30 de junio de 2017.

En lo referente al área administrativa y operacional se han actualizado manuales operativos, se continúa 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, 3 y 4 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 semestre del año 2018

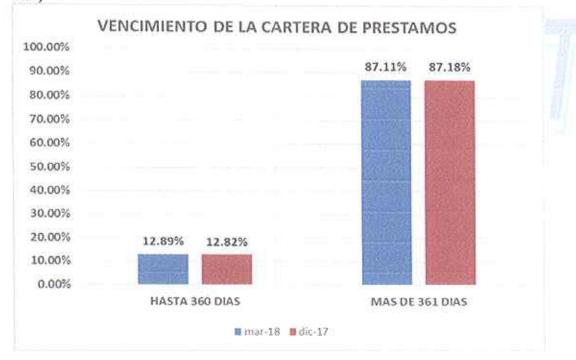
A Continuación gráfico detallando el crecimiento de la cartera de préstamos a través de los últimos años.







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)



Calidad de Activos

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



	2015	2016	Dic. 2017	Mar.2018
Morosidad de la cartera(+60D)	0.7%	0.3%	0.26%	0.30%
Relación préstamo/valor*	46.8%	48.6%	45.1%	46.1%

^{*}Loan to value

1

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

BALANCE GENERAL	MAR. 2018	DIC. 2017	SEPT. 2017	JUNIO 2017
PRESTAMOS	109,604,729	104,531,321	100,695,150	97,779,867
ACTIVOS TOTALES	151,620,580	150,848,535	144,495,496	135,176,328
DEPOSITOS TOTALES	0	0	0	0
DEUDA TOTAL	139,316,710	139,060,945	133,388,830	124,399,138
ACCIONES PREFERIDAS	0	0	0	0
CAPITAL PAGADO	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
OPERACIÓN Y RESERVAS	0	0	0	0
PATRIMONIO TOTAL	12,303,870	11,787,590	11,106,666	10,777,190
RAZONES FINANCIERAS				
DIVIDENDO/ACCION COMU	0	0	0	0
DEUDA TOTAL+DEPOSITOS	11.32	11.80	12.01	11.54
/PATRIMONIO				
PRESTAMOS/ACTIVOS TOTALES	0.72	0.69	0.82	0.77
GASTOS DE OPERACIÓN E INTERESES/ACTIVOS TOTALES	0.0266	0.0178	0.0232	0.0290
MOROSIDAD/RESERVAS			*	1
MOROSIDAD/CARTERA TOTAL a más de 90 días	.0016	.0014	.0014	.0014

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





ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	MARZO 2018	DICIEMBRE 2017	SEPTIEMBRE 2017	JUNIO 2017
INGRESOS TOTALES	4,602,568	3,411,131	3,599,166	4,496,840
GASTOS INTERESES	1,972,573	2,010,791	1,499,602	1,773,466
GASTOS DE OPERACIÓN	2,066,662	684,199	2,152,671	2,152,671
UTILIDAD O PERDIDA	563,333	716,141	248,157	570,703
ACCIONES EMITIDAS Y EN CIRCULACION	10,000	10,000	10,000	10,000
UTILIDAD O PERDIDA POR ACCION	56.33	71.61	24.82	57.07
UTILIDAD O PERDIDA DEL PERIODO (NETA)	516,280	681,862	329,476	461,495
ACCCIONES PROMEDIO DEL PERIODO	10,000	10,000	9,667	9,500



HIPOTECARIA

III PARTE

Estados Financieros Interinos al primer trimestre del año 2018 (31 de marzo de 2018)



METROCREDIT

Hipotecaria Metrocredit, S.A. Estados Financieros (interinos) Al Periodo trimestral de enero al 31 de Marzo de 2018.

Of P

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

ÍNDICE DEL CONTENIDO

ESTADOS FINANCIEROS	PÁGINA No.
Cata del Contador Público Autorizado	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 - 33

METROCREDIT HIPOTECARIA

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 31 de marzo de 2018, los estados de resultados integral, cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo, por el primer trimestre finalizado al 31 de marzo de 2018, 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 la Empresa al cierre 31 de marzo de 2018. 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 31 de marzo de 2018; su desempeño financiero y sus flujos de efectivo para el primer trimestre finalizado al 31 de marzo de 2018, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

28 de mayo de 2018 Panamá, República de Panamá

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de marzo de 2018

ACTIVOS	NOTAS	3	31 de Marzo 2018	3	31 de Diciembre 2017	
Activos corrientes					701/407/00	
Efectivo en cajas y bancos	1	B/.	31.439.410	B /	36,196,128	
Préstamos por cobrar - clientes	2	S1117	14.128.360	10,1	14.120.860	
Cuentas por cobrar - cheques devueltos	1075		22.617		20.324	
Adelanto a préstamos por cobrar			108.052		119.170	
Adelanto a compra			102.375		102.375	
Impuesto sobre la renta - estimado	3		169.459		216.512	
Gastos pagados por adelantado	4		1.499.421			
Tesoro Nacional - I.T.B.M.S.	5		10.350		1.215.338	
Total de activos corrientes		200	47.480.044	- 3	7.514 51.998.221	
	488	-	2.000 (5-00 (40 cm) (40 cm)	-	31.996.221	
Inversiones en acciones y bonos del Estado	6	-	2.200.980	: 32	2.100.000	
Propiedades disponibles para la venta	7	5-	18.719	- S-	49.931	
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos						
y mejoras, neto de depreciaciones y						
amortizaciones acumuladas	8	7.22	1,497.202		1.441.356	
Otros activos				_	13.7	
Préstamos por cobrar - clientes no corrientes	2		95.476.369		90.410.461	
Balboa Bank & Trust, Corp.	9		4.120.831		4.120.831	
Cuentas por cobrar - Fideicomiso	C-FA		260.000		260.000	
Cuentas por cobrar - terceros			383.809		406.466	
Cuentas por cobrar - otras			128.846		400.400	
Depósito de garantía			22.025		23.515	
Gastos de organización, neto de			22.02.0		23.313	
amortización acumulada	10		30.755		36.754	
Fondos en Fideicomiso	E		1.000		1.000	
Total de otros activos	175	-	100.423.635	_	95.259.027	
Total activos		1177	151.620.580		150.848.535	1)
Cuentas de Orden				-		1/ /
Valor de las hipotecas dadas en						
garantías de préstamos por cobrar		B/.	237.260,480	B/.	228.808.310	1
8 8 2 ==		- The second	20112001100	=		11/
					C	HOY
Véanse las notas a los estados financieros que	se acomna	ñan				1

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de marzo de 2018

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	NOTA	S	31 de Marzo 2018		31 de Diciembre 2017
30 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 0			2010		2017
Pasivos corrientes					
Cuentas por pagar - proveedores	11	B/.	157.049	$\mathbf{B}/$	249,035
V.C.N. por pagar	E		32.683.000		34.260.000
Préstamos por pagar - bancos	12		2.972.775		6.644.041
Impuesto y retenciones por pagar	13		25.561		23.478
Adelantos recibidos de clientes			286.639		255.308
FECI - por pagar			141.283		547.306
Impuesto sobre la renta por pagar	14		767,557		1.452.538
Total de pasivos corrientes			37.033.864	-	43.431.706
Pasivos a largo plazo		-		7	
Bonos por pagar	E		62.295.000		61.061.000
Sobregiros bancarios	1		10.941.166		9.652.559
Préstamos por pagar - bancos	12		7.911.145		4.983.100
FECI - por pagar			2.344.547		1.735.429
Total de pasivos a largo plazo		-	83.491.858	=	77.432.088
Otros pasivos		-	03.197.030	•	77.452.000
Intereses no devengados			2017242234244E		
Gastos de manejo no devengados	2		14.001.285		13.675.757
	15		4.789.703		4.521.394
Total de otros pasivos		-	18.790.988		18.197.151
Total de pasivo			139.316.710		139.060.945
PATRIMONIO DE LOS					
ACCIONISTAS					
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 marzo de 2018 y					
diciembre de 2017					tanana arang arang m
	16		10.000.000		10.000.000
Utilidades no distribuidas		~	2.303.870	2 :	1.787.590
Total de patrimonio de los accionistas		332	12.303.870		11.787.590
Total de pasivo y patrimonio de los accionistas		B/	151.620.580	Β/.	150.848.535
		10.7		*	

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

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

Por los tres meses terminado al 31 de marzo de 2018

			2018 PRIMER			2017 PRIMER		AUMENTO O	
Ingresos:	NOTAS		TRIMESTRE	%		TRIMESTRE	%	(DISMINUCIÓN)	%
Intereses ganados		B/	3.333.552	100	B/	3.680.268	100	B/(346.716)	(9)
Gastos por intereses									
Bonos y VCN	E		1.729.150	52		1.322.224	36	406.006	
Financieros			243,423	7		284.681	8	406.926	31
Total de gastos por intereses		-	1.972.573	59	-	1.606.905	44	<u>(41.258)</u> 365.668	(14)
Total ingresos por intereses, neto			1.360.979	41		2.073.363	56	(712.384)	(34)
Otros ingresos		-				20000		(712.304)	(54)
Ingresos - gastos de manejo	15		189.620	6		149.221	4	40,399	27
Intereses ganados - plazos fijos			571.122	17		213.914	6	357.208	167
Otros ingresos	17		507.048	15		336.366	9	170.682	51
Total de otros ingresos			1.267.790	38	1	699.501	19	568.289	81
Ingresos netos por interés y otros			2.628.769	79		2.772.864	75	(144.095)	(5)
Menos:							0.50	(141.025)	(5)
Gastos generales y administrativos	18/19		2.066.662	62		2.192.496	60	(125.834)	(6)
Más		-	-	155	-	2	99	(123.034)	(0)
Ganancia en venta de bienes inmuebles			1.226	27		5-0	-	1.226	100
Utilidad antes del impuesto sobre		_						11220	100
la renta			563.333	17		580,368	15	(17.035)	(3)
Menos: impuesto sobre la renta Causado			47.053	ī		97.796	3	Property and a second	
Utilidad neta		-						(50.743)	(52)
Contonu octa		B/	516.280	16	B/	482.572	12	B/. 33.708	7

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los tres meses terminado al 31 de marzo de 2018

		Acciones comunes		ilidades no stribuidas	pa	Total del trimonio de accionistas
Saldos al 31 de diciembre de 2016	B/.	9.000.000	В/.	911,426	Β/.	9.911.426
Utilidad neta al 31 de marzo de 2017		*	_	482.572		482.572
Saldos al 31 de marzo de 2017	22	9.000.000		1.393.998		10.393.998
Saldos al 31 de diciembre de 2017		10.000.000		1.787.590		11.787.590
Utilidad neta al 31 de marzo de 2018	9			516.280		516.280
Saldos al 31 de marzo de 2018	B/.	10.000.000	B/	2.303.870	B/.	12.303.870

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

R Gus

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los tres meses terminado al 31 de marzo de 2018

	31 de Marzo 2018	31 de Marzo
Flujos de efectivo de actividades de operación	2018	2017
Efectivo recibido de:		
Abonos de préstamos por cobrar,		
intereses ganados y comisión de cierre	B/. 4.105.107 B/.	3.120.323
Efectivo (utilizado) en:		
Gastos administrativos e intereses pagados	(4.293.594)	(3.695,318)
Pago de impuestos	(734.981)	(60.682)
Préstamos otorgados	(4.281.605)	(2.152.382)
Adelantos a préstamos	(11201.003)	14.865
Total de efectivo (utilizado)	(9.310.180)	(5.893.517)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades		
de operación	(5.205.073)	(2.773,194)
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Adquisición en activo fijo	(119.474)	(100 505)
Inversión en acciones	3.800.700.700.200.800.80	(102.576)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades	(100.980)	
de inversión	(220.454)	(102.576)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Préstamos abonados o cancelados	(1.153.221)	(1.200.150)
Préstamos recibidos	1.698.607	(1.309.159)
Bonos por pagar	1.234.000	1.720.265
VCN's por pagar		7.393.000
Variación en cuentas por cobrar - otras	(1.577.000)	(3.321.000)
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	(104.699)	(223.547)
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades	571.122	213.914
de financiamiento	668.809	4.473.473
		4,473,473
Aumento o (disminución) en el saldo de efectivo y		
equivalentes de efectivo	(4.756.718)	1.597.703
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	36.196.128	10.045.508
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de marzo	B/. 31.439.410 B/.	11.643.211

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2018

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 ha sido calificada por PACIFIC CREDIT RATING y en su informe de fecha 1 de febrero de 2018, otorgó la siguiente calificación:

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

Fecha de Información Fecha del comité	Junio -2016 28/03/2017	Dic 2016 06/07/2017	Junio 2017 01/02/2018
Fortaleza Financiera	PAA-	PAA-	PAA-
Programa de Valores Comerciales (FG-003-14)	PAA+	PAA+	PAA+
Programa de Bonos Hipotecarios (FG-001-14)	PAA+	PAA+	PAA+
Programa de Bonos Hipotecarios (FG-003-45)	PAA+	PAA+	PAA+
Programa de Bonos Hipotecarios (SMV No. 697-17)	20024	· Acad	**********
Perspectivas	Estable	Estable	PAA+ Estable

Categoría A: Emisores y emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en periodos de baja actividad económica los riegos son mayores y más variables.

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.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2018

B. Base de preparación (continuación)

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.

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.

9

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2018

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

d) Medición de valor razonable (continuación)

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.

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 jerarquia 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 estado 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.

A Diego

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2018

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

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.

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) Propiedades disponibles para la venta

Las propiedades (bienes inmuebles) adjudicados se contabilizan al valor del saldo del préstamo, al momento de su adjudicación; y están disponibles para la venta.

j) Valores disponibles para la venta

La administración ha establecido que a partir de enero de 2018, se hará una reducción gradual de los VCNs emitidos y en circulación de aproximadamente B/.15MM, en un plazo de más o menos de cinco (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.

dig Coig

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2018

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

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.

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, equipos de oficina 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.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2018

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

n) Gastos pagados por adelantados

La administración considero diferir los gastos de comisiones por venta de bonos y VCN, pagado durante el año 2017, con base a la vigencia de estos documentos.

o) 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.

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

p) 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.

Que la companya de la companya della companya della companya de la companya della companya della

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2018

Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NHF) 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.

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 períodos 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)

gig/

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de de marzo de 2018

E. Emisión de Bonos

Quinta 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). Este Bono fue cancelado.

Tasa de interés: Respaldo de la emisión:

Siete por ciento anual (7.00%), pagado mensualmente. 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:

15 de marzo de 2015

Monto

Cuarenta y Cinco (B/.45,000,000) Millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos

de Mil cada uno.

A continuación presentamos un desglose de las series emitidas y montos en circulación:

SERIE	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Plazos años	Tasa de interés	Vencimiento
A	B/. 9,000,000	B/. 8,963,000	B/, 37,000	4	7.00%	19-03-2019
В	7,000,000	5,880,000	1,120,000	4	7.25%	14-12-2019
D	1,000,000	988,000	12,000	4	8.00%	07-09-2021
E	1,000,000	1,000,000		4	8.00%	20-09-2021
F	500,000	468,000	32,000	4	8.00%	04-10-2021
G	1,000,000	1,000,000	52,000	4	The state of the s	No. of the Public Control of the Control
Sub total	B/.19,500,000	B/.18,299,000	B/.1,201,000	**	8.00%	04-10-2021

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2018

E. Emisión de Bonos (Continuación) Octava Emisión de Bonos (continuación)

Viene de la página No.14

SERIE	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Plazos años	Tasa de interés	Vencimiento
Sub total	B/. 19,500,000	B/. 18,299,000	B/. 1,201.000			
H	1,000,000	1,000,000	-	4	8.00%	25-10-2021
1	1,000,000	1,000,000		4	8.00%	04-01-2022
j	1,000,000	950,000	50,000	4	8.00%	24-01-2022
K	1,000,000	1,000,000		4	8.00%	21-02-2022
Totales	B/. 23,500,000	B/. 22,249,000	B/. 1,251,000		0,00,00	21-02-2022

Respaldo de la emisión:

Garantía:

Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.

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 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 Novena 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).

Tasa de interés:

Pago mensual

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 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.

A CONTRACTOR OF THE PARTY OF TH

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2018

E. Emisión de Bonos (Continuación)

Novena Emisión de Bonos: (continuación)

A continuación presentamos un desglose de las series emitidas y montos en circulación:

SERIE	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Plazos	Tasa de interés	Vencimiento
A	B/. 2,000.000	B/. 2,000,000	B/	3	7.75%	26-07-2019
В	2,000.000	2,000,000		2	7.00%	26-07-2018
D	2,000.000	2,000,000		2	7.00%	11-08-2018
Е	1,000,000	1,000,000		2	7.00%	09-09-2018
F	9,500,000	9,216,000	284,000	2	7.00%	08-10-2018
G	1,500,000	1,500,000		2	7.00%	23-11-2018
Н	2,000,000	2,000,000		2	7.00%	29-01-2019
1	1,500,000	1,485,000	15,000	2	7.00%	08-03-2019
J	2,000,000	2,000,000	-	2	7.00%	30-03-2019
K	1,500,000	1,484,000	16,000	2	7.00%	12-04-2019
L	3,000,000	3,000,000	-	2	7.00%	24-05.2019
M	2,000,000	1,506,000	494,000	3	7.75%	15-06-2019
N	1,500,000	1,500,000	- 12.1400	2	7.00%	01-07-2019
0	1,500,000	1,499,000	1,000	2	7.00%	10-07-2019
P	2,000,000	1,637,000	363,000	2	7.00%	20-07-2019
Q	1,500,000	1.023,000	477,000	2	7.00%	03-08-2019
R	1,000,000	777,000	223,000	2	7.00%	15-09-2019
S	1.000,000	723,000	277,000	2	7.00%	the same of the sa
T	1,000,000	630,000	370,000	2	7.00%	04-10-2019
U	1,000,000	500,000	500,000	2	7.00%	20-10-2019
V	1,200,000	1,200,000	200,000	2	7.00%	24-01-2020
W	650,000	431,000	219,000	2	7.00%	21-02-2020
X	600,000	255,000	345,000	4	8,00%	07-03-2020
Totales	B/.42,950,000	B/.39,366,000	B/.3,584,000	-4	0,0076	07-03-2022

Decima Emisión de Bonos

La Empresa obtuvo una autorización para la Decima Emisión Pública de Bonos Hipotecario, mediante la Resolución emitida por la Superintendencia de Mercado de Valores, No. SMV No. 697-17 del 22 de diciembre de 2017. 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 diciembre de 2017

Monto:

Cuarenta y Cinco Millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de Mil

Balboas cada uno (B/.45,000,000.00).

Tasa de interés:

Pago mensual

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 prospecto. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S. A., y estas se ceden al Fideicomiso constituído con Central Fiduciaria, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2018

E. Emisión de Bonos (Continuación)

Decima Emisión de Bonos: (continuación)

A continuación presentamos un desglose de los montos de las series emitidas y montos en circulación:

SERIE	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Plazos	Tasa de interés	Vencimiento
D	B/. 500,000	B/. 165,000	B/. 335,000	2	7.75%	22-03-2020
A	2,000,000	615,000	1,385,000	2	7.75%	28-03-2020
Totales	B/. 2,500,000	B/. 780,000	B/. 1,720,000	**	1.1376	20-03-2020

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.

A continuación presentamos un resumen del monto de los Bonos en circulación al 31 de marzo de 2018.

BONOS POR PAGAR	Montos en circulación
Octava Emisión	B/.22,249,000
Novena Emisión	.39,366,000
Decima Emisión	780,000
TOTALES DE BONOS POR PAGAR	700,000
TAGAR	B/.62,395.000

Informe de la empresa Fiduciaria, Central Fiduciaria, S.A., al 31 de marzo de 2018

En el informe de la 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 (Este Bono fue cancelado el 20 de marzo de 2018), de allí que no hay reporte por parte de la Fiduciaria.

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 2017 a SEIS MILLONES SEISCIENTOS DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS DÓLARES CON SETENTA Y SIETE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$6,602,876.77).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a TRECE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO DÓLARES CON SESENTA Y TRES CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$13,597,468.63), para la misma fecha.

Fideicomiso VIII

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de los Bonos en circulación (VIII emisión) asciende al 31 de marzo de 2018 a Cuarenta y Cuatro Millones Seiscientos Ochenta y Seis Mil Cincuenta y Dos Dólares con 96/100. (US \$44,686,052.96).

b

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2018

E. Emisión de Bonos (Continuación)

Informe de la empresa Fiduciaria, Central Fiduciaria, S.A., al 31 de marzo de 2018 (continuación) Fideicomiso VIII (continuación)

El valor de los bienes inmuebles avaluados sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a Setenta y Siete Millones Doscientos Setenta Mil Setenta Dólares con 50/100. (USS77,270,070.50) para la misma fecha.

Fideicomiso IX

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de los Bonos en circulación, (IX emisión), asciende al 31 de marzo de 2018 a Dieciocho Millones Ochocientos Treinta y Ocho Mil Doscientos Ochenta y Cuatro Dólares con 17/100, (US \$18,838,284.17).

El valor de los bienes inmuebles avaluados sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a Treinta y Siete Millones Trescientos Ochenta y Cinco Mil Doscientos Noventa y Siete Dólares con 11/100, (US \$37,385,297.11), 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 marzo de 2018 a TREINTA MILLONES TRECIENTOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CIENTO SIETE DÓLARES CON 13/100, (US \$30,366,107.13).

El valor de los bienes inmuebles avaluados sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SETENTA MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO DÓLARES CON 29/100 (US \$70,564,425.29), para la misma fecha.

Informe de la empresa Fiduciaria Al 31 de diciembre de 2017

En el informe de Central Fiduciaria, S. A., Al 31 de diciembre 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.

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 2017 a DIECISEIS MILLONES TRESCIENTO TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE DÓLARES CON 64/100, (US \$16,332,459.64).

El valor de los bienes inmuebles avaluados sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a TREINTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO DÓLARES 357100, (US \$32,940,388.35), para la misma fecha.

Fideicomiso IX

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de los Bonos en circulación (IX emisión) asciende al 31 de diciembre de 2017 a TREINTA Y DOS MILLONES VEINTRITRES MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO DOLARES CON 35/100 (US \$32,940,388.35).

A STATE OF THE STA

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2018

E. Emisión de Bonos (Continuación)

Informe de la empresa Fiduciaria, Central Fiduciaria, S.A., al 31 de diciembre de 2017 (continuación)

Fideicomiso IX (continuación)

El valor de los bienes inmuebles avaluados sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a CINCUENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA DÓLARES CON 07/100, (US \$58,409,680.07), para la misma fecha.

Fideicomiso XIII VCN's

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 2017 a TREINTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS DÓLARES CON 95/100, (US \$32,447,942.95).

El valor de los bienes inmuebles avaluados sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SETENTA Y DOS MILLONES TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UN DÓLAR CON 36/100 (US \$72,031,871.36), 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:

Monto de la emisión: Cuarenta y Dos Millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos

de Mil Balboas cada uno (B/.42,000,000.00).

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.

P

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2018

E. Emisión de Bonos (Continuación)

Décima Tercera Emisión de Valores Comerciales Negociables (continuación)

A continuación presentamos un desglose de los montos de las series emitidas y montos en circulación:

SERIE	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Plazos años	Tasa de interés	Vencimiento
S	11,000.000	7.060.000			-	
T		7,868,000	3,132,000	1	6.75%	19-05-2018
U	1,000,000	1,000,000		1	6.75%	10-06-2018
	3,360,000	3,360,000		1	6.75%	26-06-2018
V	1,000,000	1,000,000		1	6.75%	05-07-2018
W	1,000,000	1,000,000		1	6.75%	29-09-2018
Z	1,000,000	995,000	5,000		6.75%	08-10-2018
AA	1,000,000	920,000	80,000	1	6.75%	18-10-2018
X	1,000,000	1,000,000		1	6.75%	21-10-2018
Y	1,000,000	1,000,000		i	6.75%	12-11-2018
AB	5,500,000	5,500,000		1	6.75%	
AC	2,000,000	2,000,000	1141	1	6.75%	19-01.2019
AE	600,000	600,000		1	The second second	25-01-2019
AD	2,000,000	2,000,000		1	6.75%	25-01-2019
AG	500,000	500,000		1	6.75%	05-02-2019
AF	3,000,000	2.840,000		1	6.75%	16-02-2019
AI	600,000		160,000	- 1	6.75%	09-03-2019
AH		600,000	243	_ El-	6.75%	16-03-2019
The same of the sa	500,000	500,000		1	6.75%	23-03-2019
Totales	B/.36,060,000	B/.32,683,000	B/.3,377,000	l J		

El monto de VCN's, en circulación asciende a B/.32,683.000, al 31 de marzo de 2018.

The state of the s

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2018

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

 Dicies

 Dicies

Contract	Marzo 2018	Diciembre 2017
Cuentas corrientes	-73.00	2017
Caja Caja	B/, 87,86	8 B/, 89,47
Caja menuda Banco Nacional de Panamá	3,95	LCC 0.7757 C 0.7757 E C
Caja de Ahorros	16,64	
	7,67	
Banco Bac de Panamá, S. A.	7,96	
Global Bank Corporation	192,64	
Banco General, S. A.	7,50	
Banco Panamá, S. A.	14,99	
Multibank, Inc.	111,78	
St. George Bank & Company, Inc.	5.500 day	-
Banisi, S. A.		12,23
MetroBank, S. A.	1,356,233	2,431,83
Canal Bank, S. A.	68,07	
Capital Bank, S. A.	927	
Totales cuentas corrientes	1,876,270	
Cuentas de ahorros	11070,270	2,337,40
MetroBank, S. A.	538,373	2,233,96
Caja de Ahorros	3,694	
Totales cuentas de ahorros	542,067	
Plazos fijos		4,437,03
Scotiabank (Panamá), S. A.	56,073	56,07
Global Bank Corporation	8,555,000	
Banco Bac de Panamá, S. A.	50,000	Contract of the Contract of th
Multibank, Inc.	50,000	10.000
MetroBank, S. A.	5,490,000	
Banco General, S. A.	120,000	
Capital Bank, Inc.	8,700,000	
St. Georges Bank & Company, Inc.	1,200,000	
Banisi, S. A.		
Canal Bank, S. A.	1,400,000	
Banco Panamá, S. A.	3,000,000)
Totales plazo fijo	400,000	
Sub totales	29,021,073	The state of the s
	31,439,410	36,198,128
Menos: Sobregiros bancarios (*)		
Global Bank Corporation	44,063,500	4,036,072
MetroBank, S. A.	460,020	388,995
Banco Panamá, S. A.		3,414
Multibank Inc.	3,871	200
Banisi, S.A.	3,364	
St. Georges Bank & Company, Inc.	16,728	
Canal Bank, S. A.	1,282,718	
Capital Bank, S. A.	5,110,965	
Sub totales	(10,941,166)	
Totales netos	B/ 20 498 244	men Mexicon-trees
 Los sobregiros bancarios están garantizados 	con denósitos a plazos files	20,010,007

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2018

2. Préstamos por cobrar - clientes

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

		Marzo 2018		Diciembre 2017
Préstamos por cobrar Menos: intereses no devengados	В/.	109,604,729 _18,790,688	В/.	104,763,277 18,197,151
Totales netos	В/.	90,814,041	Β/.	86,566,126

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

Porción corriente		Marzo 2018	%		Diciembre 2017	%
Hasta 360 días	B/.	14,128,360	12.89	B/	. 14,120,860	12.82
Porción no corriente						
Más de 361 días		95,476,369	87.11		90,642,417	87.18
Totales	В/.	109,604,729	100.00	B/.	104,763,277	100.00

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

		Marzo 2018	%	Diciembre 2017	%
Corriente	В/.	108,673,089	99.15	B/. 103,905,099	99.18
30 días		416,496	0.38	385,873	0.35
60 días		186,328	0.17	219,009	0.21
90 días		153,447	0.14	107,290	0.11
120 días		175,369	0.16	146,006	0.15
Totales	В/.	109,604,729	100.00	B/. 104,763,277	100.00

3. Impuesto sobre la renta - estimado

El monto de B/.169,459 para marzo de 2018 (diciembre 2017: B/.217,450), corresponde al impuesto sobre la renta estimado para el período 2018 y 2017, respectivamente. Estos montos fueron determinados con base a la declaración jurada de renta de los años 2017- 2016.

D

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2018

4. Gastos pagados por adelantado

El monto de B/.1,499,421 para marzo de 2018 (diciembre 2017: B/.1,215,338), corresponden a las primas de pólizas de seguro, comisiones por venta de bonos y gastos pagados por adelantado que a la fecha del balance tienen saldo pendiente de amortización.

www.seconder.com/s	Marzo 2018	Diciembre 2017
Prima de pólizas de seguro Comisiones de venta de bonos Gastos pagados por adelantado	B/. 31,849 1,216,120 251,452	B/. 47,653 1,149,159
Totales	B/. 1,499,421	18,526 B/. 1,215,338

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

El monto de B/.10,350 para marzo de 2018 (diciembre 2017: B/.7,514), corresponde al saldo a favor de la empresa y corresponde al I.T.B.M.S. de las operaciones de comisiones de manejo de los préstamos gestionados al 31 de marzo de 2018. Estos montos a favor se aplicarán en la declaración siguiente, es decir, en el mes de abril y en el mes de enero de 2018, 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:

			Marzo 2018	Diciembre 2017
Metro Holding Enterprises Bonos del Estado Capital Assets Consulting, Inc.	Acciones Vencimiento en cinco años Valores Comerciales Negociables	В/.	100,980 100,000	B/. 100,000
	Vencimiento 19/11/2018		2,000,000	2,000,000
Totales		B/.	2,200,980	B/. 2,100,000

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
120.807 214.677	B/. 7,567 11,152	B/. 18,000 15,000
Totales	B/. <u>18,719</u>	B/. 33,000



of and

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2018

8. Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas (Véase página No. 32)

9. Balboa Bank & Trust, Corp.

	Marz 2018	
Cuenta corriente Plazos fijos	B/. 120, 4,000,	
Totales netos	B/. 4,120,	

(*) La Superintendencia de Banco 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 Balboa Bank & Trust Corp., e indirecto de sus Subsidiarias.

La Resolución No. SBP-0184-2017, 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 ésta 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/.30,755 para marzo de 2018 (diciembre 2017: B/.36,754), corresponden a los desembolsos efectuados para la organización de las sucursales de La Chorrera, Vista Alegre, Balboa, Las Cumbres, Coronado, Bethania, 24 de Diciembre y Las Tablas. Estos montos serán amortizados en un período de cinco años, para marzo de 2018 se amortizó B/.5,999 (diciembre 2017: se amortizó B/.25,437).

11. Cuentas por pagar - proveedores

Las cuentas por pagar a la fecha del balance, analizadas por antigüedad de saldos se detallan, así:

		Marzo		Diciem	bre	
		2018	%	2017	7	%
De 1 a 30 días	B/.	94,016	59.86	B/. 185,5	564	74.51
De 31 a 60 días		35,128	22.36	35,3		14.18
De 61 a 90 dias		(2		1000047	::::::::::::::::::::::::::::::::::::::	500000000 (0+0
De 91 a 120 o más		27,905	17.78	28,	61	11.31
Totales	В/.	157,049	100.00	B/. 249,0)35	100.00

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2018

12. Préstamos por pagar - bancos

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

PORCIÓN CO	RRIENTE		Marzo 2018	Diciembre 2017	
BAC PANAMA, S. A.					
préstamo	Fecha	Hasta			
No.	vencimiento	Marzo			
Varios préstamos	2009 - 2019	2018	B/. 10,411	B/. 10,411	
GLOBAL BANK CO	RPORATION				
Préstamo	Fecha	Hasta			
No.	vencimiento	Marzo			
Varios préstamos	2015 - 2021	2018	46,704	955,163	
METROBANK, S. A.					
Préstamo	Fecha	Hasta			
No.	vencimiento	Marzo			
Varios préstamos	2014 - 2020	2018	1,165,332	4,380,571	
BANISI, S. A.					
Préstamo	Fecha	Hasta			
No.	vencimiento	Marzo			
Varios préstamos	2015 - 2020	2018	1,150,000	1,050,000	
ST. GEORGES BANK	& COMPANY, INC.				
Préstamo	Fecha	Hasta			
No.	vencimiento	Marzo			
Varios préstamos	2015 - 2020	2018	57,560	50,267	
BANCO PANAMA, S.	. A.				
Préstamo	Fecha	Hasta			
No.	vencimiento	Marzo			
Varios préstamos	2015 - 2020	2018	527,136	182,000	
CANAL BANK, S. A.					
Préstamo	Fecha	Hasta			
No.	vencimiento	Marzo			
Varios préstamos	2017 - 2020	2018	15,632	15,629	/
Totales			B/. 2,972,775	D/ 6 644 041	1
				B/. <u>6,644,041</u>	4
ntía: Todos los préstamo de Banisi, S. A., qu	s tienen cesiones hipoteo e están garantizado por u	carias de los préstan in plazo fijo.	nos otorgados por la Emp	presa con excepción	No.
					08-01
				100	

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2018

12. Préstamos por pagar - bancos (Continuación)

PORCIÓN LARGO PLAZO		Marzo 2018		ciembre 2017
BANCO BAC PANAMA, S. A. GLOBAL BANK CORPORATION METROBANK, S. A. ST. GEORGES BANK & COMPANY, INC. BALBOA BANK & TRUST, CORP. BANCO PANAMA, S. A. CANAL BANK, S. A.	В/.	8,715 1,543,302 3,766,572 542,535 2,000,000 18,273 31,748		8,715 904,080 975,235 564,218 2,000,000 495,193 35,659
Totales	В/.	7,911,145	B/.	4,983,100

Los préstamos y líneas de crédito otorgadas por los Bancos, están garantizados por préstamos hipotecarios otorgados por la Empresa, en una relación a favor de ésta de tres a uno.

13. Impuestos y retenciones por pagar

El importe de B/.25,561 para marzo de 2018 (diciembre 2017: B/.23,478), se le adeuda a la Caja de Seguro Social y corresponde a las cuotas obrero patronales, de los salarios pagados en el mes de marzo de 2018 y diciembre de 2017, respectivamente. Estos montos se pagan en el mes siguiente, es decir, en el mes de enero y abril de 2018.

14. Impuesto sobre la renta por pagar

El monto de B/.767,557 para marzo de 2018 (diciembre 2017: B/.1,452,538), corresponden a los impuesto de renta por pagar de la Empresa. Estos montos fueron determinados con base a la renta gravable según su declaración de renta del período 2017 y 2016 y se le descontó el crédito correspondiente al impuesto sobre la renta adelantado del año 2016 y 2015.

En el mes de enero de 2018 la Empresa realizo un abono de B/.700,000 y el resto hizo un arreglo de pago a 24 meses.

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:

	Marzo 2018	Marzo 2017
Saldos al inicio del período	B/. 4,521,394	B/. 4,066,513
Totales del período al 31 de marzo de 2018 y de diciembre de 2017	457,929	239,896
Menos: monto diferido por amortizar	4,789,703	4,157,188
Totales de ingresos del período marzo 2018, Dic. 2017	B/. _189,020	B/. 149,221

()

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2018

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. Otros ingresos

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

		Marzo 2017		
Legales Notariales Avalúos Cesión Timbres Seguros Minuta - carta de cancelación Interés moroso Varios	В/.	181,875 30,405 43,700 47,675 6,762 32,786 6.020 69.091 88,734	В/.	112,300 21,950 31,975 36,625 3,879 23,801 5,523 60,143 40,170
Totales	В/.	507,048	В/.	336,366

18. Gastos generales y administrativos

El importe de **B/.2,066,662** al 31 de marzo de 2018, (marzo 2017: B/.2,192,496), corresponden a los gastos incurridos por la empresa. (Véase la página No. 33)

and a

(Panamá, República de Panamá),

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2018

19. Gastos de personal

El importe de B/.302,242 para marzo de 2018 (marzo 2017: B/.284,226), corresponden a los gastos de salario, vacaciones, décimo tercer, bonificaciones, prima de producción, prestaciones laborales y sociales incurridos por la Empresa a sus colaboradores.

	Marzo 2018	Marzo 2017
Salario Vacaciones Décimo tercer mes Prima de producción Prestaciones laborales Prestaciones sociales	B/. 200,388 30,385 23,669 8,730 2,853 36,217	B/. 183,492 27,617 22,169 4,580 13,765 _33,043
Totales	B/.302,242	B/. 284,666

El número de empleados durante el período terminado al 31 de marzo de 2018 y 2017, es de 129 y 109, respectivamente.

20. 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.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2018

20. 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 31 de marzo de 2018, 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 hipotecarios por cobrar, cuentas por pagar, impuestos por pagar y prestaciones laborales por pagar, Bonos y VCN's 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.

21. 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.

and and

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2018

21. 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.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2018

21. 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 31 de marzo de 2018, 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 31 de marzo de 2018, todos los activos y pasivos financieros mantienen vencimiento de un año en adelante.

The state of the s

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

NETO DE DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES ACUMULADAS PROPIEDAD, MOBILIARIO DE OFICINA, EQUIPOS Y MEJORAS,

Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2018

Nota: 8

31 de marzo de 2018	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	B/. 392.670 B/.	. 1.071.878 B/.	7. 609.946 B/.	/. 394.414 B/.	281.513	B/. 128.139 B/.	3.378.560
Más: adquisiciones		×	108.175	2.991			•	
Saldos al 31 de marzo	500.000	392.670	1.180.053	612.937	402.723	281.513	128.139	3.498.035
DEPRECIACIÓN ACUMULADA					eti			
Saldos al inicio del año	· ~	(107.326)	(745.731)	(485,609)	(227.542)	(257.047)	(113.949)	(1.937,204)
Más: gastos del período	·	(3.270)	(29.312)	(16.749)	(9.105)	(2,646)	(2.547)	(63.629)
Saldos al 31 de marzo	Ŷ	(110.596)	(775.043)	(502.358)	(236.647)	(259.693)	(116.496)	(2.000.833)
Saldos netos	500.000	282.074	405.010	110.579	166,076	21.820	11.643	1,497,202
31 de diciembre de 2017								
COSTO DE ADQUISICIÓN								
Saldos al inicio del año	200,000	392.670	877.162	559.727	372.768	281.513	128,139	3,111,979
Más: adquisiciones	•	•	194.716	50.219	21,646	3 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	5 <u>5</u>	266.581
Saldos al 31 de marzo	200,000	392.670	1.071.878	609.946	394,414	281.513	128.139	3.378.560
DEPRECIACIÓN ACUMULADA							5	
Saldos al inicio del año	•	(94.238)	(634.809)	(416.334)	(190.992)	(231.783)	(99,497)	(1.667.653)
Más: gastos del período	î	(13.088)	(110.922)	(69.275)	(36.550)	(25,264)	(14.452)	(269.551)
Saidos al 31 de marzo	? _	(107.326)	(745.731)	(485,609)	(227.542)	(257.047)	(113,949)	(1.937.204)
Saldos netos	B/. 500,000 B/.	285.344 B/.	326.147 B/.	. 124,337 B/.	. 166.872 B/.	24.466 B/.	, 14.190 B/.	1.441.356
							Total Control of the	The second secon

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2018

	NOTA	s	Marzo 2018		Marzo 2017		UMENTO O SMINUCIÓN)
Gastos de personal	19	B/.	302.242	B/.	284.666	B/	17.576
Honorarios profesionales			705.624	100000	984.762	880.0	(279.138)
Comisión - ventas bonos y VCN			209.643		34		209.643
Dieta			1.750		:2		1.750
Viáticos y viajes			2.594		13.323		(10.729)
Atención a clientes y empleados			27.058		21.331		5.727
Papelería y útiles de oficina			16.278		17.553		(1.275)
Papel sellado y timbres			1.320		1.608		(288)
Alquileres			84.227		71.602		12.625
Luz			8.526		8.387		139
Teléfono y fax			28.286		29.556		(1.270)
Agua			584		531		53
Cuotas y suscripciones			18.416		2.241		16.175
Combustibles y lubricantes			6.863		4.356		2.507
Transporte - sucursales			86.000		94.400		(8.400)
Transporte local			432		604		(172)
Aseo y limpieza			6.249		4.657		1,592
Acarreo y flete			1.421		1.360		61
Correo y porte postal			9.273		12.382		(3.109)
Propaganda			81.740		108.287		(26.547)
Impuestos municipales			6.902		7.171		(269)
Impuestos nacionales			52.036		110.000		(57.964)
Seguros			15.195		14.424		771
Servicios de descuentos			410		224		186
Depreciaciones y amortizaciones			63.629		75.432		(11.803)
Organización			6.001		6.806		(805)
Donación			2.875		3.675		(800)
Alquiler de equipo			27.501		13.904		13.597
Reparación y mantenimiento			64.021		58.324		5.697
Bancarios			43.598		42.817		781
I.T.B.M.S asumido			68.893		104.788		(35.895)
Traspasos, placas y revisados			636		1.131		(495)
Entrenamiento al empleados					200		(200)
Uniformes			1.539		979		560
Fumigación			1.105		1.004		101
Seguridad y vigilancia			5.307		4.387		920
Legales y notariales			31.575		56.720		(25,145)
Seguros - préstamos			23.034		15.802		7.232
No deducible			7.158		10.252		(3.094)
Multas, recargos e intereses			46.699		2.845		43.854
Varios			22		5		17
Totales		B/,	2.066.662	Β/	2.192.496	B/.	(125.834)

9

IV PARTE

El emisor divulgará esta información enviando copia de los mismos a los tenedores de Bonos y VCNs durante el mes de junio de 2018.

José María Herrera Jr.

Apoderado

Eles 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"

INFORMES FIDUCIARIOS



METROCREDIT HIPOTECARIA



CENTRAL FIDUCIARIA

Panamá, 29 de mayo de 2018

Señor José María Herrera Hipotecaria Metrocredit, S.A. Ciudad.

Estimado Sr. Herrera,

REF: HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A. / INFORMES TRIMESTRALES AL 31 DE MARZO DE 2018

Adjunto encontrará los informes trimestrales de Hipotecaria Metrocredit, S.A. debidamente corregidos, ya que nos percatamos que no se habían considerado unas colocaciones en las siguientes emisiones:

EMISIÓN	SERIE	MONTO DEL INFORME	MONTO REAL COLOCADO	DIFERENCIA
VCN USD42MM	VCN 981W	USD 994,000	USD1,000,000	USD 6,000
BONOS USD45MM	Bonos 320A	USD 615,000		100000
BONOS USD40MM	Bonos 220V	USD1,185,000		

Lamentamos los inconvenientes que esta omisión de nuestra parte haya podido causarles.

Sin más por el momento, nos suscribimos de Ud.,

ofmy Victoria madril C.

Atentamente.

CENTRAL FIDUCIARIA S.A.

Lurys Madrid Gerente General



CENTRAL FIDUCIARIA

28 de mayo de 2018

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 y como resultado de la adopción del Acuerdo N° 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, se detalla lo siguiente al 31 de marzo de 2018:

- Nombre del Emisor: HIPOTECARIA METROCREDIT – Emisión de VCN's por US\$42MM Fideicomiso 78-000030
- 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 (US\$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.

Total del Patrimonio administrado del fideicomiso.
 El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de marzo de 2018 de treinta millones trescientos sesenta y seis mil ciento siete dólares con trece centésimos (US\$30,366,107.13).



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	Ticket	Monto
R	HMET0675000318R	2,900,000
S	HMET0675000518S	11,000,000
Т	HMET0675000618T	1,000,000
U	HMET0675000618U	3,360,000
٧	HMET0675000718V	1,000,000
W	HMET0675000918W	1,000,000
Z	HMET0675001018Z	1,000,000
AA	HMET0675001018AA	1,000,000
Х	HMET0675001018X	1,000,000
Y	HMET0675001118Y	1,000,000
AB	HMET0675000119AB	5,500,000
AC	HMET0675000119AC	2,000,000
AE	HMET0675000119AE	600,000
AD	HMET0675000219AD	2,000,000
AG	HMET0675000219AG	500,000
AF	HMET0675000319AF	3,000,000
Al	HMET0650000319AI	600,000
AH	HMET0675000319AH	500,000

- Indicar que los bienes fideicomitidos se encuentran debidamente endosados a su favor (nombre de la Fiduciaria).
 Confirmamos que los bienes fideicomitidos se encuentran debidamente endosados a favor de Central Fiduciaria, S.A.
- 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 1,354 cesiones de crédito respaldados con garantías hipotecarias.

- Indicar si existe concentración de los bienes fideicomitidos.
 No existe concentración, salvo que todos son créditos con garantía hipotecaria y pagáres.
- Clasificación de los bienes fideicomitidos cedidos al fideicomiso según su vencimiento (pagarés, cánones de arrendamiento, pólizas de seguro, etc.).
 Todos son créditos con garantía hipotecaria y pagarés que oscilan 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). Según establece el contrato de fideicomiso entre las partes, un bien fideicomitido se considera moroso cuando presenta un atraso de más de 180 días. En este sentido,



cuando realizamos esta verificación, se solicita al Emisor el reemplazo del crédito con morosidad mayor al plazo establecido en el contrato. En la actualidad todos los créditos cedidos se encuentran dentro del rango establecido en el contrato de fideicomiso.

 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 dólares de Estados Unidos de América que es la moneda de curso legal en Panamá.

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

			Segundo Trimest	tre (Abril a Junio:	2017)				
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Montoen	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)		
L	07-06-2016	07-01-2017	5,805,000.00						
М	07-15-2016	07-10-2017	1,000,000.00			1			
N	10-17-2016	10-12-2017	1,500,000.00			1 1	285.54%		
0	01-29-2017	01-24-2018	8,466,000.00		128.51%	72,845,093.96			
P	02-04-2017	01-30-2018	3,000,000.00	32,783,571.54					
Q	02-15-2017	02-10-2018	3,000,000,00						
R	03-19-2017	03-14-2018	2,740,000.00						
Fotal Co	didas y en Cir	sy en Circulación 25,511,000.00							
S	05-24-2017	05-19-2018	6,326,000						
Т	06-15-2017	06-10-2018	0	En proceso d	le cesión y regi	stro, dentro de los	180 días		
otal ch	rculación no co	blertas	6,326,000	conte	mplados en el	contrato Fiduciari	io,		
otal de	Emisiones en	Circulación	31,837,000.00						

			Trimest	re (Julio a Septier	nbre 2017)		
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en circulación	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%
N	17/10/16	12-10-2017	1,500,000.00				
0	29/01/17	24/01/18	8,515,000.00				
P	04-02-2017	30/01/18	3,000,000.00	30,665,846.21	162.50%	71,453,148.48	378,60%
Q	15/02/17	10-02-2018	3,000,000.00			7471403210.40	378,0078
R	19/03/17	14/03/18	2,853,000.00				
Total d Garantí	e Emisiones en C as al Fidelcomisc	irculación y con	18,869,000.00				
S	24/05/17	19/05/18	7,468,000.00				
T	15/5/17	10-06-2018	1,000,000.00	En neococc	s do and the second		74358E
υ	01-07-2017	26/6/18	3,360,000.00	conte	emplados en el co	istro, dentro de la entrato de fideico	ns 180 dias miso
٧	10-07-2017	05-07-2018	1,000,000.00				
Total e	n Circulación No	Cublertos	12,828,000.00				
Total er	n Circulación		31,697,000.00	e			



_			Trimestre (Octubre a Diciemb	re 2017)				
Serie	e Fecha de Emisión	Fecha da Vencimiento	Monto en circulación	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%		
0	29/1/17	24/1/18	8,516,000.00				copertura (%)		
P	4/2/17	30/1/18	3,000,000.00						
Q	15/2/17	10/2/18	3,000,000.00		110%		235%		
R	19/3/17	14/3/18	2,853,000.00						
S	24/5/17	19/5/18	7,868,000,00	32,447,942.95		72,031,871.36			
T	15/6/17	10/6/18	1,000,000.00						
U	1/7/17	26/6/18	3,360,000.00						
٧	10/7/17	5/7/18	1,000,000.00						
Total	de Emisiones en C Garantías al Fide	irculación y con icomiso	30,597,000.00						
W	4/10/17	29/9/18	954,000.00						
2	13/10/17	8/10/18	995,000.00	En proceso de co	tián v coaleten da		tro de los 180 días contemplados en		
A	23/10/17	18/10/18	748,000.00	Provide CE	el contrato	ntro de los 180 días co de Fiduciarlo	ontemplados en		
Х	26/10/17	21/10/18	948,000.00						
Y	17/11/17	12/11/18	18,000.00						
otal e	otal en Circulación No Cubiertas 3,663,000.00								
otal en Circulación 34,260,000.00									

13. Detallar 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 en la fecha del último trimestre de 2017 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 R, S, T, U y V cumplen con la cobertura indicada y las Series W, Z, AA, X, Y, AB, AC, AE, AD, AG, AF y Al se encuentran en proceso de registro y cesión cumpliendo con los 180 días previstos en el contrato de Fideicomiso.



_	T		Trimes	tre (Enero a Marzo 2	2018)				
Serle	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en circulación	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Valor en Avalúes	Cobertury (%		
R	03-19-2017	03-14-2018	2,853,000.00				copeutas (3)		
S	05-24-2017	05-19-2018	7,868,000.00	ł .					
T	06-15-2017	06-10-2018	1,000,000.00	-{					
U	07-01-2017	06-26-2018	3,360,000.00		188.83%	70,564,425.29	438.8%		
٧	07-10-2017	07-05-2018	1,000,000.00						
Total di on Gar	e Emisiones en (antías al Fideico	Circulación y omiso	16,081,000.00						
W	10-04-2017	09-29-2018	1,000,000.00						
Z	10-13-2017	10-08-2018	995,000.00						
AA	10-23-2017	10-18-2018	920,000.00						
Х	10-26-2017	10-21-2018	1,000,000.00						
γ	11-17-2017	11-12-2018	1,000,000.00						
AB	01-24-2018	01-19-2019	5,500,000.00						
AC	01-25-2018	01-25-2019	2,000,000.00	En proceso de cesto	ón y registro, den	tro de los 180 días o	ontemplados		
AE	01-30-2018	01-25-2019	600,000.00		en el contrato de	e fideicomiso	30.		
AD	02-10-2018	02-05-2020	2,000,000.00						
AG	02-21-2018	02-16-2019	500,000.00						
AF	03-14-2018	03-09-2020	2,840,000.00						
Section 1	03-21-2018	03-15-2020	600,000.00	-					
Al	63 30 3010	03-23-2020	500,000.00						
AH	03-28-2018								
AH	Circulación No	Cublertas	19,455,000.00				143		

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

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA, S.A.

Juny Victure model C.

Lurys Madrid Gerente

cc: Hipotecaria Metrocredit, S.A.

4



CENTRAL FIDUCIARIA

25 de mayo de 2018

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 y como resultado de la adopción del Acuerdo N° 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, se detalla lo siguiente al 31 de marzo de 2018:

- Nombre del Emisor: HIPOTECARIA METROCREDIT – Emisión de Bonos por US\$45MM Fideicomiso 78000172.
- 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.697-17 de 22 de diciembre de 2017.

3. Monto Total registrado.

La autorización incluye un Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios por un monto hasta de cuarenta y cinco millones de dólares (US\$45,000,000.00), moneda de curso legal de Estados Unidos de América (los "Dólares"), emitidos en forma nominativa, global, registrada y sin cupones. Los Bonos serán emitidos en varias series a determinar. El Programa tendrá una vigencia de diez (10) años.

4. Total del Patrimonio administrado del fideicomiso.

La fecha inicial de oferta del Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios para este fideicomiso fue el 30 de enero de 2018 y la primera Serie salió al mercado el 20 de marzo de 2018 por lo que aún está en periodo de gracia de los 120 días para realizar las cesiones.

Indicar las Series que cubren el Patrimonio del fideicomiso.
 Para esta emisión, a la fecha de corte de este reporte, se han ofertado las siguientes series:

Serie		Monto de la Serie
D	HMET0750000320D	US\$500,000.00
Α	HMET0750000320A	US\$2,000,000.00

- 6. Indicar que los bienes fideicomitidos se encuentran debidamente endosados a su favor (nombre de la Fiduciaria).
 Confirmamos que, por el momento, las garantías correspondientes están en proceso de cesión y registro, ya que las emisiones son de reciente data y se encuentran dentro de los 120 días contemplados en el contrato de Fideicomiso.
- 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).
 No aplica, por el momento, en base a lo explicado en el punto 6.
- Indicar si existe concentración de los bienes fideicomitidos.
 El Emisor aún se encuentra dentro del periodo de 120 días para ceder las garantías del monto colocado por ser colocaciones de recién data.
- 9. Clasificación de los bienes fideicomitidos cedidos al fideicomiso según su vencimiento (pagarés, cánones de arrendamiento, pólizas de seguro, etc.). El Emisor se encuentra dentro del periodo de 120 días para ceder las garantías del monto colocado por lo que no se puede confirmar este punto.
- 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).
 El Emisor se encuentra dentro del periodo de 120 días para ceder las garantías del monto colocado por lo que no se puede confirmar este punto.
- 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 dólares de los Estados Unidos de América que es la moneda de curso legal en Panamá.
- 12. Indicar la cobertura histórica de los últimos 3 trimestres. La fecha inicial de oferta del Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios fue el 30 de enero de 2018 y la primera Serie sálió al mercado el 20 de marzo de 2018 por lo que no se puede presentar un informe de cobertura histórica de la misma ya que este es el primer reporte trimestral.
- 13. Detalla la relación de cobertura establecida en el prospecto informativo y la que resulta de dividir el Patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación. El Emisor cuenta con 120 días calendarios después de la Fecha de Emisión o Fecha de Oferta de la respectiva Serie para realizar la cesión de los Créditos al Fideicomiso. Una vez cumplido este periodo, se podrá hacer el cálculo correspondiente.

			Trimestre	(Enero a Marz	0 - 2018)	- 10	
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en circulación	Monto en Préstamos	Secretary Control	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
D	03-22-2018	03-22-2020	165,000				
A	03-28-2018	03-28-2020	665,000				
Total or	Circulación		830,000				



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

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA, S.A.

Junys Vietera madril C. Lurys Madrid

Gerente

cc: Hipotecaria Metrocredit, S.A.





CENTRAL FIDUCIARIA

28 de mayo de 2018

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 y como resultado de la adopción del Acuerdo N°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, se detalla lo siguiente al 31 de marzo de 2018:

- Nombre del Emisor: HIPOTECARIA METROCREDIT – Emisión de Bonos por US\$40MM Fideicomiso 78-000045.
- 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 (US\$40,000,000.00), moneda de curso legal de Estados Unidos de América, los cuales serán emitidos en varias series a determinar en forma nominativa, global, registrada y sin cupones, en denominaciones de mil dólares (US\$1,000.00) o sus múltiples.
- Total del Patrimonio administrado del fideicomiso.
 El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de marzo de 2018 de cuarenta y cuatro millones seiscientos ochenta y seis mil cincuenta y dos dólares con noventa y seis centésimos (US\$44,686,052.96).



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

Serie	Ticket	Monto de la serie
Α	HMET0775000719A	2,000,000
В	HMET07500007188	
0	HMET07500008180	2,000,000
ε	HMET0750000918E	2,000,000
F	HMET0750001018F	1,000,000
G	HMET0750001118G	9,216,000
н	HMET0750000119H	1,500,000
1	HMET07500003198	2,000,000
1	HMET0750000319/	1,500,000
K	HMET0750000419K	2,900,000
L	HMET0750000519L	1,500,000
М	HMET0775000620M	3,000,000
N	HMET0750000719N	1,506,000
0	HMET07500007190	1,500,000
p	HMET0750000719P	1,500,000
Q	HMET0750000819Q	1,637,000
R		1,023,000
S	HMET0750000919R	777,000
7	HMET07500010195	723,000
U	HMET0750001019T	630,000
V	HME107S0000120U	500,000
w	HMET0750000220V	1,200,000
х	HMET0750000320W	650,000
	HMET0800000322X	600,000

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

 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 de Cartera Hipotecaria	US\$35,355,990.95
Prestamos Jubilados	US\$456,506.94
Prestamos Descuento Directo	US\$840,887.72
Bignes Reposeidos	US\$1,209,491.65
Depósitos a Plazo Fijo Global Bank	US\$4,200,000.00
Certificado de Depósito Plazo Filo Canal Bank	US\$1,000,000.00
Certificado de Depósito a Plazo Filo Metrobank	US\$1,600,000.00



- Indicar si existe concentración de los bienes fideicomitidos.
 No existe concentración, salvo que todos son créditos con garantia hipotecaria y pagarés.
- Clasificación de los bienes fideicomitidos cedidos al fideicomiso según su vencimiento (pagarés, cánones de arrendamiento, pólizas de seguro, etc.).
 Todos son créditos con garantía hipotecaria y pagarés que oscilan 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). Según establece el contrato de fideicomiso entre las partes, un bien fideicomitido se considera moroso cuando presenta un atraso de más de 180 días. En este sentido, cuando realizamos esta verificación, se solicita al Emisor el reemplazo del crédito con morosidad mayor al plazo establecido en el contrato. En la actualidad todos los créditos cedidos se encuentran dentro del rango establecido en el contrato de fideicomiso.
- 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 dólares de Estados Unidos de América que es la moneda de curso legal en Panamá.
- 12. Indicar la cobertura histórica de los últimos 3 trimestres.

			Trimest	re (Abril a Junio - 201	7)			
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					
8	26/7/16	26/7/18	2,000,000.00					
D	11/8/16	11/8/18	2,000,000.00		111.30%	38,843,596.41	239,39%	
E	9/9/16	9/9/18	1,000,000.00	18,059,412.32				
F	8/10/16	8/10/18	7,780,000.00					
G	23/11/16	23/11/18	1,446,000.00					
Total Cad	idas y en Circul	ación	16,226,000.00					
н	29/1/17	29/1/19	1,977,000.00					
1	8/3/17	8/3/19	1,357,000.00					
1	30/3/17	30/3/19	1,704,000.00					
K	12/4/17	12/4/19	1,050,000.00	contrato fideicomiso.				
L	24/5/17	24/5/19	2,667,000.00					
M	15/6/17	15/6/20	50,000.00					
Total circ	otal circulación no cublertas		8,805,000.00					
Total en C	dreulación		25,031,000.00					



		Trime	estre (Julio a	Septiembre -	2017)			
Serle	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en circulación	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Velor en	Cobertura (%	
A	26/7/16	26/7/19	2,000,000	Frestands		Avaldos		
8	26/7/16	26/7/18	2,000,000	1				
D	11/8/15	11/8/18	2,000,000	1				
£	9/9/16	9/9/18	1,000,000	1			200.20%	
F	8/10/16	8/10/18	9,216,000	1	111.92%	45,143,882.37		
G	23/11/16	23/11/18	1,446,000	25,794,370.53				
18	29/1/17	20/1/19	1,980,000	Production and				
1	8/3/17	8/3/19	1,465,000	1 1				
1	30/3/17	30/3/19	1,940,000	1				
Fotal de E erenties	misiones en Circulació al Fideicomiso	in y con	23,047,000					
K	12/4/17	12/4/19	1,484,000					
L	24/5/17	24/5/19	2,998,000					
M	15/6/17	15/6/19	1,299,000	1				
N	1/7/17	1/7/19	1,500,000					
0	10/7/17	10/7/19	949,000	En proceso	de cesión y regi	stro, dentro de la	og 180 d/as	
P	20/7/17	20/7/19	1,459,000	contemplados en el contrato de fidelcomiso				
Q	3/8/17	3/8/19	828,000					
Я	15/9/17	15/9/19	740,000	1				
otal en C	irculación No Cublerta:		11,257,000					
otal en C	Irculación		34,304,000			_		

-		Trime	stre (Octubre	a Diclembre	-2017)			
Serie	Feche de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en circulación	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%	
A	76/7/16	26/7/19	2,000,000	1		AVAILOS	175.200007-10	
8	25/7/16	25/7/18	2,000,000		l	1		
D	11/8/16	11/8/18	2,000,000			1		
Ē	9/9/16	9/9/18	1,000,000	1		8		
F	8/10/16	81/01/8	9,216,000	1 1				
G	23/11/16	23/11/18	1,500,000	1		8	200%	
R	29/1/17	20/1/19	2,000,000	32,223,264.82	110%	58,409,680.07		
1	8/3/17	8/3/19	1,485,000	1				
3	30/3/17	30/3/19	2,000,000	1 1				
K	12/4/17	12/4/19	1,484,000					
1	24/5/17	24/5/19	2,998,000					
M	15/6/17	15/6/19	1,506,000					
Total de E arantías :	mistones en Circulació al Fidelcomiso	n y con	29,189,000					
N	1/7/17	1/7/19	1,500,000					
0	10/7/17	10/7/19	1,499,000	1				
9	20/7/17	20/7/19	1,637,000	En proceso	do cesión y regi	stro, dentro de la	s 180 dias	
Q	3/8/17	3/8/19	1,023,000	conte	implados en el c	ontrato de Flduc	larlo	
R	15/9/17	15/9/19	777,000					
S	4/10/17	4/10/19	723,000	1				
T	20/10/17	20/10/19	330,000					
	irculación No Cublerta	5	7,489,000					
rotal en C	irculación		36,578,000					



13. Detallar 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 en la fecha del último trimestre de 2017 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,B,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O,P,Q y R cumplen con la cobertura indicada y las Series S,T,U,V,W y X se encuentran en proceso de registro y cesión cumpliendo con los 180 dias previstos en el contrato de Fideicomiso.

			Trimest	re (Enero a Marzo	- 2018)			
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en circulación	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)	
A	07-26-2016	07-26-2019	2,000,000				A PERSONAL PROPERTY AND A PERS	
8	07-26-2016	07-26-2018	2,000,000	1				
D	08-11-2016	08-11-2018	2,000,000					
E	09-09-2016	09-09-2018	1,000,000					
F	10-08-2016	10-08-2018	9,216,000					
G	11-23-2016	11-23-2018	1,500,000					
Н	01-29-2017	01-29-2019	2,000,000				216.89%	
t	03-08-2017	03-08-2019	1,485,000	1				
1	03-30-2017	03-30-2019	2,000,000	44,686,052.96	125.43%	77,270,070.50		
K	04-12-2017	04-12-2019	1,484,000	and a service of the		77,270,30		
Ł	05-24-2017	05-24-2019	3,000,000		1 9			
M	06-15-2017	06-15-2020	1,506,000					
N	07-01-2017	07-01-2019	1,500,000					
0	07-10-2017	07-10-2019	1,499,000					
P	07-20-2017	07-20-2019	1,637,000					
Q	08-03-2017	08-03-2019	1,023,000					
R	09-15-2017	09-15-2019	777,000					
otal de on Gari	Emisiones en C Intías al Fidelco	ireulación y miso	35,627,000					
s	10-04-2017	10-04-2019	723,000					
Υ	10-20-2017	10-20-2019	630,000					
U	01-24-2018	01-24-2020	500,000	En proceso de cesión y registro, dentro de los 180 días conter				
٧	02-21-2018	02-21-2020	1,200,000	and process de cest	en el contrato d	e fidelcomiso	contemplados	
W	03-07-2018	03-07-2020	431,000					
х	03-07-2018	03-07-2022	255,000					
otal en	Circulación No	Cubiertas	3,739,000		77.00			
otal en	Circulación		39,356,000					



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

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA S.A.

Lurys Madrid Gerente

cc: Hipotecaria Metrocredit, S.A.