HIPOTECARIA METROCREDIT

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

III TRIMESTRE

METROCREDIT

HIPOTECARIA

30 DE SEPTIEMBRE DE 2018

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL IN-T
HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.
30 de septiembre de 2018

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 tercer trimestre del año 2018, la empresa registró activos circulantes por un monto de USD 44,630,115 lo cual consideramos adecuado, ya que representa una disminución de 10.07% vs las cifras reportadas al 30 de junio de 2018 en el informe previo .

El efectivo representó USD 28,187,310, una disminución del 13.53% (aproximadamente USD 4.4 millones) vs el 30 de junio de 2018 producto sobre todo de una importante disminución en los sobregiros por pagar y préstamos bancarios por pagar por un monto aproximado a USD 7.2 millones. La cartera de préstamos (a corto y largo plazo) aumentó un monto de USD 7.2 millones aproximadamente, o un 6.13% vs el trimestre precedente, lo que es el área más productiva de la empresa.

Los activos circulantes representan el 27.67 % del total de activos, el restante 72.33% está representado por préstamos por cobrar clientes con vencimiento a más de 1 año 68.00%, propiedad, mobiliario y equipo de oficinas 0.90%, inversiones en acciones y bonos 1.49% otros activos representan el restante 1.93%, del total de activos. La porción a más de doce meses de los préstamos por cobrar se incluyen en el rubro de otros activos.

Es importante destacar que los préstamos con vencimiento a más de 1 año representan 68.00% del total de activos, rubro que creció vs el año 2017 en 21.34%. El total de la cartera de préstamos por cobrar es de USD124,142,450 o sea 76.95% del total de los activos de la empresa.

El total de los activos asciende a USD161,318,612 y representa un aumento de USD962,177o un 1.87% vs el trimestre terminado el 30 de junio de 2018, siendo los motores de este crecimiento el aumento en la colocación de créditos representando 76.95% del total de activos; en el período también se dio una disminución del efectivo por aproximadamente USD 4.4 millones, dinero que se utilizó también para financiar nueva cartera y disminución de algunos pasivos. Este total de activos representan 6.94% de aumento sobre el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

A continuación gráfico detallando distribución de los activos al 30 de septiembre de 2018

DISTRIBUCION DE ACTIVOS SEPTIEMBRE 2018

A continuación cuadro indicando la distribución de los activos para los años 2015 a septiembre de 2018

	2015	2016	2017	Septiembre 2018
Disponibilidades	17.30%	21.10%	26.73%	18.79%
Inversiones	0.50%	1.50%	1.39%	1.49%
Préstamos brutos	79.30%	75.10%	69.30%	76.95%
Otros activos corrientes	0.50%	0.50%	1.11%	1.24%
Prop. dispon. para la venta	0.10%	0.06%	0.03%	0.01%
Prop. Mob y equipo	1.40%	1.20%	0.96%	0.90%
Otros activos no corrientes	1.00%	0.60%	0.48%	0.62%
Total Activos%	100%	100%	100%	100%
Tota Activos Miles de USD	103,644	124,628	150,849	161,319

A continuación cuadro indicando la distribución de los pasivos para los años 2015 a septiembre de 2018

	2015	2016	Diciembre 2017	Septiembre 2018
Sobregiros Bancarios	2.8%	10.6%	6.94%	5.37%
CxP	0.2%	0.00%	0.18%	0.17%

Proveedores				
VCN por pagar	35.2%	32.2%	24.64%	20.92%
Prest. Por Pagar	3.8%	10.3%	8.36%	2.90%
Otros Pasivos corrientes	2.8%	3.2%	1.64%	0.74%
Bonos por Pagar	33.0%	27.1%	43.91%	53.99%
Otros pasivos no corr.	22.3%	16.6%	14.33%	15.91%
Total Pasivos %	100%	100%	100%	100%
Total Pasivos Miles USD	94,668	114,717	139,061	148,039

Bonos y Valores Comerciales, emitidos y en circulación al 30 de septiembre de 2018

Al 30 de septiembre de 2018 se habían colocado Valores Comerciales Negociables USD30,972,000.00 y Bonos Hipotecarios por USUSD79,870,000.00 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 B	Bono	83-15	12/14/2019	5,880,000	Central Fiduciaria
1,000,000 D	Bono	83-15	09/07/2021	1,000,000	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	500,000	Central Fiduciaria
1,000,000 G	Bono	83-15	04/10/2021	1,000,000	Central Fiduciaria
1,000,000 H	Bono	83-15	10/25/2021	1,000,000	Central Fiduciaria
1,000,000 I	Bono	83-15	01/04/2022	1,000,000	Central Fiduciaria
1,000,000 J	Bono	83-15	01/24/2022	1,000,000	Central Fiduciaria
1,000,000 K	Bono	83-15	02/21/2022	1,000,000	Central Fiduciaria
1,000,000 X	VCN	579-14	10/21/2018	1,000,000	Central Fiduciaria

1,000,000	Y	VCN	579-14	11/12/2018	1,000,000	Central Fiduciaria
1,000,000	Z	VCN	579-14	10/08/2018	995,000	Central 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	5,500,000	Central Fiduciaria
2,000,000	AC	VCN	579-14	01/25/2019	2,000,000	Central Fiduciaria
2,000,000	AD	VCN	579-14	02/05/2019	2,000,000	Central Fiduciaria
600,000	AE	VCN	579-14	01/25/2019	600,000	Central Fiduciaria
3,000,000	AF	VCN	579-14	03/09/2019	2,997,000	Central Fiduciaria
500,000	AG	VCN	579-14	02/16/2019	500,000	Central Fiduciaria
500,000	AH	VCN	579-14	03/23/2019	500,000	Central Fiduciaria
600,000	AI	VCN	579-14	03/16/2019	600,000	Central Fiduciaria
500,000	AJ	VCN	579-14	04/01/2019	500,000	Central Fiduciaria
500,000	AK	VCN	579-14	04/15/2019	500,000	Central Fiduciaria
5,000,000	AL	VCN	579-14	05/14/2019	5,000,000	Central Fiduciaria
1,000,000	AM	VCN	579-14	06/05/2019	1,000,000	Central Fiduciaria
3,360,000	AN	VCN	579-14	06/22/2019	3,360,000	Central Fiduciaria
1,000,000	AO	VCN	579-14	06/30/2019	1,000,000	Central Fiduciaria
1,000,000	AP	VCN	579-14	09/24/2019	1,000,000	Central Fiduciaria
2,000,000	A	Bonos	423-16***	07/26/2019	2,000,000	Central Fiduciaria
9,500,000	F	Bonos	423-16	10/08/2018	9,216,000	Central Fiduciaria
1,500,000	G	Bonos	423-16	11/23/2018	1,500,000	Central Fiduciaria
2,000,000	H	Bonos	423-16	01/29/2019	2,000,000	Central Fiduciaria
1,500,000	I	Bonos	423-16	03/08/2019	1,498,000	Central Fiduciaria
2,000,000	J	Bonos	423-16	03/30/2019	2,000,000	Central Fiduciaria

1,500,000	K	Bonos	423-16	04/12/2019	1,500,000	Central Fiduciaria
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 Fiduciaria
1,500,000	N	Bonos	423-16	07/01/2019	1,500,000	Central Fiduciaria
1,500,000	O	Bonos	423-16	07/10/2019	1,499,000	Central Fiduciaria
2,000,000	P	Bonos	423-16	07/20/2019	1,637,000	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 Fiduciaria
1,000,000	T	Bonos	423-16	10/20/2019	630,000	Central Fiduciaria
500,000	U	Bonos	423-16	1/24/2020	500,000	Central Fiduciaria
1,200,000	V	Bonos	423-16	02/21/2020	1,200,000	Central Fiduciaria
650,000	W	Bonos	423-16	03/07/2020	650,000	Central Fiduciaria
600,000	X	Bonos	423-16	03/07/2022	600,000	Central Fiduciaria
2,000,000	Y	Bonos	423-16	07/26/2020	2,000,000	Central Fiduciaria
2,000,000	Z	Bonos	423-16	08/11/2020	2,000,000	Central Fiduciaria
700,000	AA	Bonos	423-16	09/09/2020	695,000	Central Fiduciaria
300,000	AD	Bonos	423-16	09/26/2020	250,000	Central Fiduciaria
2,000,000	A	Bonos	697-17	03/28/2020	2,000,000	Central Fiduciaria
1,000,000	B	Bonos	697-17	04/05/2020	1,000,000	Central Fiduciaria
500,000	C	Bonos	697-17	04/12/2020	499,000	Central Fiduciaria
500,000	D	Bonos	697-17	03/22/2020	500,000	Central Fiduciaria
2,000,000	E	Bonos	697-17	04/27/2020	1,996,000	Central Fiduciaria
100,000	F	Bonos	697-17	05/09/2022	45,000	Central Fiduciaria

250,000	G	Bonos	697-17	05/09/2023	250,000	Central Fiduciaria
1,000,000	H	Bonos	697-17	05/19/2020	1,000,000	Central Fiduciaria
500,000	I	Bonos	697-17	05/16/2022	500,000	Central Fiduciaria
650,000	J	Bonos	697-17	05/31/2022	650,000	Central Fiduciaria
500,000	K	Bonos	697-17	05/25/2022	497,000	Central Fiduciaria
550,000	L	Bonos	697-17	06/15/2020	550,000	Central Fiduciaria
500,000	M	Bonos	697-17	07/05/2018	500,000	Central Fiduciaria
500,000	N	Bonos	697-17	07/20/2022	500,000	Central Fiduciaria
500,000	O	Bonos	697-17	07/24/2020	500,000	Central Fiduciaria
500,000	P	Bonos	697-17	07/26/2020	500,000	Central Fiduciaria
1,000,000	Q	Bonos	697-17	08/14/2020	1,000,000	Central Fiduciaria
1,000,000	R	Bonos	697-17	08/24/2020	1,000,000	Central Fiduciaria
1,000,000	S	Bonos	697-17	09/03/2020	1,000,000	Central Fiduciaria
500,000	T	Bonos	697-17	08/07/2020	500,000	Central Fiduciaria
500,000	U	Bonos	697-17	08/21/2022	500,000	Central Fiduciaria
500,000	V	Bonos	697-17	09/12/2020	495,000	Central Fiduciaria
500,000	W	Bonos	697-17	09/19/2020	500,000	Central Fiduciaria
500,000	X	Bonos	697-17	09/26/2022	500,000	Central Fiduciaria
500,000	Y	Bonos	697-17	08/27/2020	500,000	Central Fiduciaria
200,000	Z	Bonos	697-17	09/26/2020	200,000	Central Fiduciaria

- * Emisión Autorizada por US45 millones
- ** Emisión Autorizada por USD42 millones
- ***Emisión Autorizada por USD40 millones

Al 30 de septiembre junio 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 148,038,558 un 1.78% mayor que el trimestre correspondiente al 30 de junio de 2018, y 6.46% mayor al 31 de diciembre de 2017 desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes USD 36,616,530 o sea 24.73% del total de pasivos, que a su vez tuvo un aumento de 6.53% vs el 30 de junio de 2018 y 15.69 % menor 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 septiembre de 2018 este rubro representa 24.73% Los VCNs por pagar aumentaron 0.52% o USD159,000.00 vs el trimestre anterior.

El pasivo a largo plazo, disminuyó en 3.99% vs el trimestre anterior, ya que al 30 de junio de 2018 el monto de los mismos fue de USD 88,397,789 al 30 de junio de 2018 vs 87,874,173 en el presente trimestre . Este aumento obedece sobre todo a un aumento en la colocación de bonos por USD 8,677,000 o un 12.18%, los sobregiros disminuyeron USD4,613,804 o 36.74%, y los préstamos bancarios disminuyeron USD 4,586,812 o 100% .

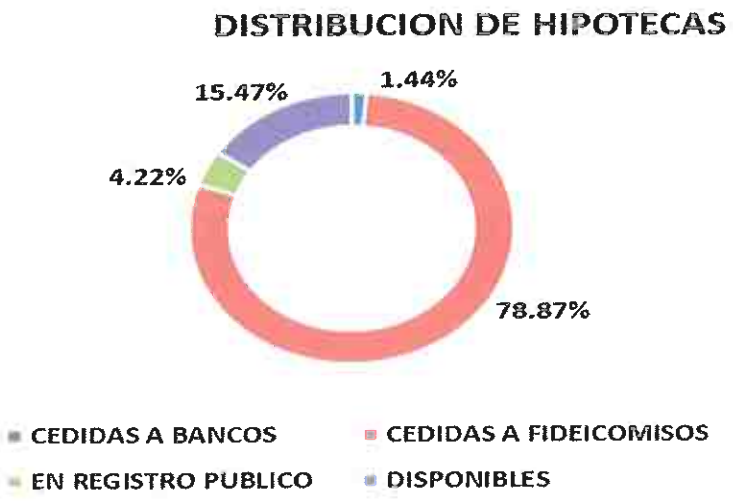
Los otros pasivos aumentaron en USD874,122 o 3.86% .

En este trimestre la relación corriente disminuyó vs el trimestre anterior, ya que a diciembre de 2017 era 1.20 y al 30 de junio de 2018 era 1.44, al 30 de septiembre de 2018 es de 1.22 tal y como se aprecia en la tabla a continuación

Relación corriente

Diciembre 2017	Marzo 2018	Junio 2018	Septiembre 2018
1.20	1.28	1.44	1.22

El valor de avalúo de las 4,567 hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar asciende a USD259,514,967, de los cuales hay 40 hipotecas cedidas a bancos por un monto de USD3,725,280, 1,168 hipotecas por USD59,271,388 garantizando las emisiones de VCNs y 3,410 hipotecas garantizando las emisiones de bonos por USD145,419,486 lo que representa 1.94 veces el saldo por este rubro (Es importante mencionar que hay 128 hipotecas por traspasar tal como lo permite el contrato de fideicomiso, así como otras por asignar y traspasar) en el Registro Público por USD10,956,050, para un total de USD215,646,924 cedidos al fideicomiso. También vale la pena mencionar que hay un monto de 989 hipotecas con avalúos por USD , de las cuales al 30 de septiembre no estaban garantizando obligación alguna, pero que una parte se utilizaría para cubrir las nuevas series, como indica el contrato de fideicomiso. El monto promedio por préstamo hipotecario al 30 de septiembre de 2018 es de USD26,857.08. El monto total de hipotecas recibidas en garantía equivale a 2.12 veces el monto de la cartera de préstamos hipotecarios.

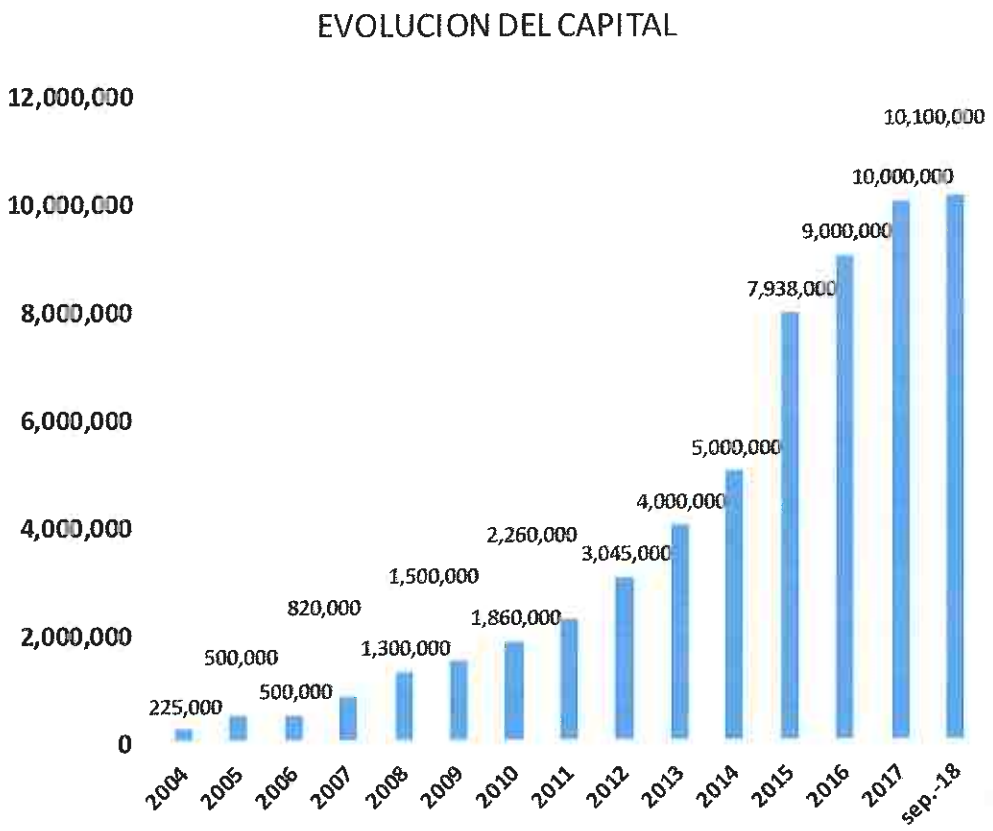


B. RECURSOS DE CAPITAL

El capital pagado aumentó a septiembre de 2018 a USD10,100,000.00, o sea 1% adicional (USD100,000.00) en efectivo, cifra que espera continuar aumentando durante el año 2018 en al menos 500,000 dólares . Las utilidades retenidas aumentaron 9.18% vs el cierre del trimestre anterior y 77.90% mayor que al 31 de diciembre de 2017. Hubo un aumento en emisiones de VCNs en el período por USD159,000.00 y los Bonos Hipotecarios aumentaron en USD8,677,000, además el nivel de endeudamiento que pasó de 11.80 veces al 31 de diciembre de 2017 a 11.15 en el presente trimestre.

Indicadores de solvencia

	2016	Sept 2017	Dic 2017	Septiembre2018
Patrim./activos	8%	7.7%	7.8%	8.23%
Patrim/cartera	10.6%	11.0%	11.3%	10.70%



C. RESULTADOS OPERATIVOS

Durante el tercer trimestre del año 2018, la empresa obtuvo ingresos corrientes por por USD5,474,961 o un 10.15% mayor que el segundo trimestre del año 2018 y representan un 20.62% de incremento sobre el acumulado de los primeros 9 meses del año 2017. Los ingresos se desglosan así: intereses USD 4,391,057, Manejo USD 213,802, Otros ingresos USD 538,806, intereses ganados en plazo fijo USD 331,297.

Para el presente trimestre, los intereses ganados representan un 80.2%, los gastos de manejo un 3.91%, los otros ingresos 9.84% y los intereses ganados en plazo fijo 6.05 %.

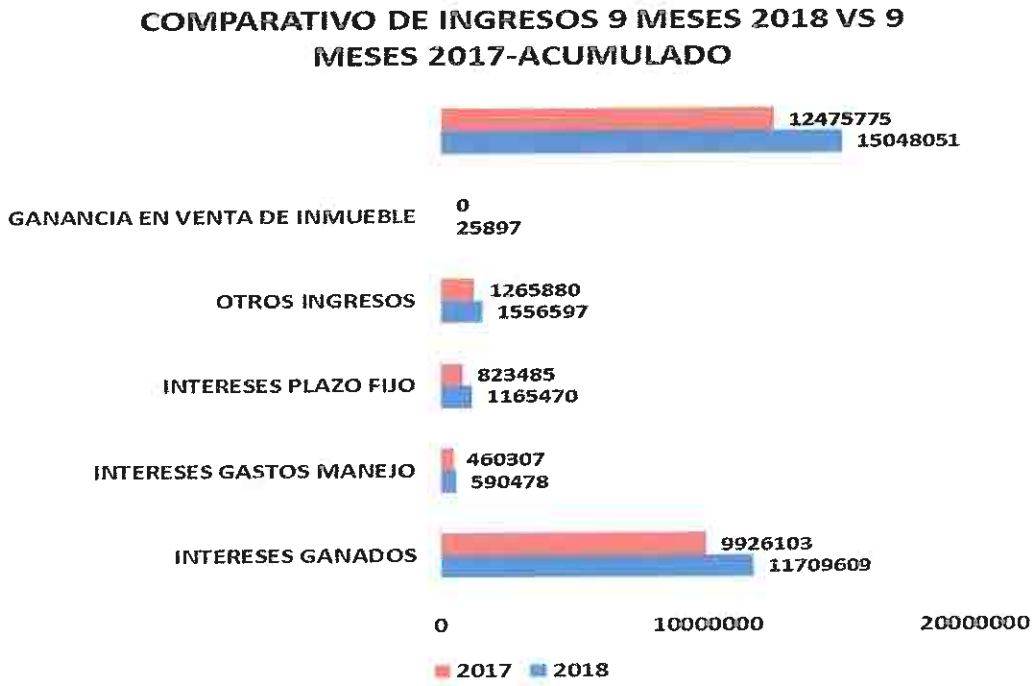
Los ingresos acumulados del año 2018 son 20.62% mayores al mismo período del año 2017 .

	Diciembre 2017	Marzo 2018	Junio 2018	Septiembre 2018
Retorno/activos promedio	1.9%	1.5%	1.7%	1.43%
Retorno/capital promedio	28.7%	22.5%	26.9%	22.74%

METROCREDIT

EVOLUCION DE LOS INGRESOS 2004- SEPTIEMBRE 2018 (SOLO 9 MESES DEL AÑO)

A continuación comparativo de ingresos de los primeros 9 meses del año 2018 vs el mismo período del año 2017:

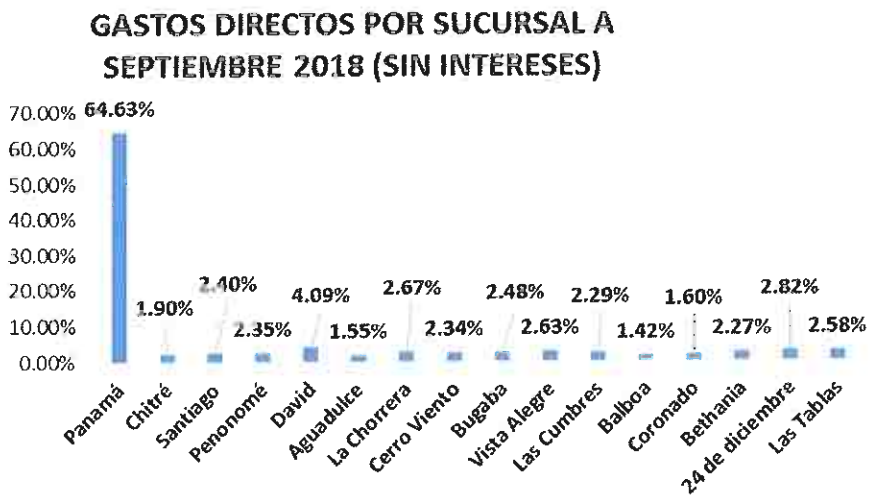


A continuación detalle de los ingresos de la empresa durante los últimos 4 trimestres de operaciones de la misma

Los gastos generales y administrativos (incluyendo intereses) del trimestre alcanzaron la suma de USD 4,903,676 sea 14.07% mayor que el trimestre anterior. Si comparamos los gastos de los primeros 9 meses del año 2018 vs el período similar al año 2017, los gastos del año 2018 por concepto de intereses representan un 40.98 % mayor del total de gastos del año 2017. En cuanto a gastos generales administrativos se dio un aumento de 2.66% vs el período similar del año2017.

Para este trimestre los gastos mas representativos se encuentran representados por los de intereses y financieros, que fueron de USD2,710,149 representan un 55.27% del total de gastos del trimestre , los gastos de honorarios por USD995,223 o un 20.30% y los gastos de personal que suman USD 306,791 o sea un 6.26% 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 USD571,285 en el trimestre, lo que después de impuestos estimados representa una utilidad neta en el trimestre de USD 527,041. Las utilidades netas acumuladas del año 2018 representan un incremento de 29.74% mayores al mismo período del año 2017.

ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

Se continúa con la estrategia de una buena y continua campaña de publicidad bien dirigida a través de diferentes medios de comunicación, (televisión, radio, vallas de carretera y revistas especializadas) 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 con todas las sucursales ya en plena madurez, las colocaciones netas de préstamos han aumentado durante el presente trimestre un 6.13 % y comparativamente al año 2017 se ha crecido 18.76% vs el 31 de diciembre de ese año. Consideramos que con la colocación actual de los bonos y la obtención de fondos sobre todo a plazos más favorables, el crecimiento de la cartera continuará en ascenso. En el ámbito nacional ,ya inició la campaña política para el año 2019, lo que estimamos podría afectar el crecimiento de los créditos. No obstante al "cerrar la llave" de préstamos por parte de los bancos, los números observados son un reflejo de esta situación, ya que los clientes recurren a empresas como la nuestra a fin de financiar sus necesidades crediticias.

Es importante recalcar que continúa 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 también se continúa con la 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 gracias a la aprobación por parte de la Junta Directiva de 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), continúa como parte del crecimiento observado.

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, 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. Ya se completó el proceso mudanza de 3 sucursales , 1 en la ciudad capital y 2 en el interior del país.

Del total de la cartera 98.80% corresponde a préstamos con garantía hipotecaria y 1.20% de préstamos a jubilados proporción que ha variado en los últimos meses.

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. 61/2018 efectuada el 17 de octubre de 2018, basada en los Estados Financieros Interinos al 30 de junio de 2018.

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.
Esta emisión de Programa de Valores Comerciales Negociables autorizados mediante la Resolución No.SMV 579-14 del 25 de noviembre de 2014, obtuvo una calificación de PA1 con perspectiva positiva, de acuerdo al Comité No.61/2018 del 17 de octubre de 2018

Los programas de bonos fueron calificados así:
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 las emisiones de bonos 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 No. 61/2018 efectuada el 17 de octubre de 2018, basada en los Estados Financieros Auditados al 30 de junio de 2018, con el mejoramiento de perspectiva estable a perspectiva positiva.

Igualmente se sometió al proceso de calificación el Programa de Bonos Hipotecarios autorizado mediante la Resolución No. SMV697-17 del 22 de diciembre de 2017 obteniendo una calificación PAA+, con perspectiva estable. Esta calificación fue ratificada en el Comité No. 34/2018 efectuada el 9 de julio de 2018, basada en los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2017. Posteriormente en el comité 61/2018 basado en los estados financieros interinos al 30 de junio de 2018, se mejoró la perspectiva a positiva.

En lo referente al área administrativa y operacional se han actualizado manuales operativos , se continúa desarrollando un nuevo software diseñado especialmente para la empresa , mismo que ya se encuentra en proceso de prueba en 5 sucursales escogidas con ese fin y se están evaluando otras posibles acciones dentro de la empresa que puedan mejorar la efectividad y controles de riesgo, crédito y otros.

También y a partir del año 2017 la empresa mejoró su gobierno corporativo con la incorporación de 2 directores independientes.

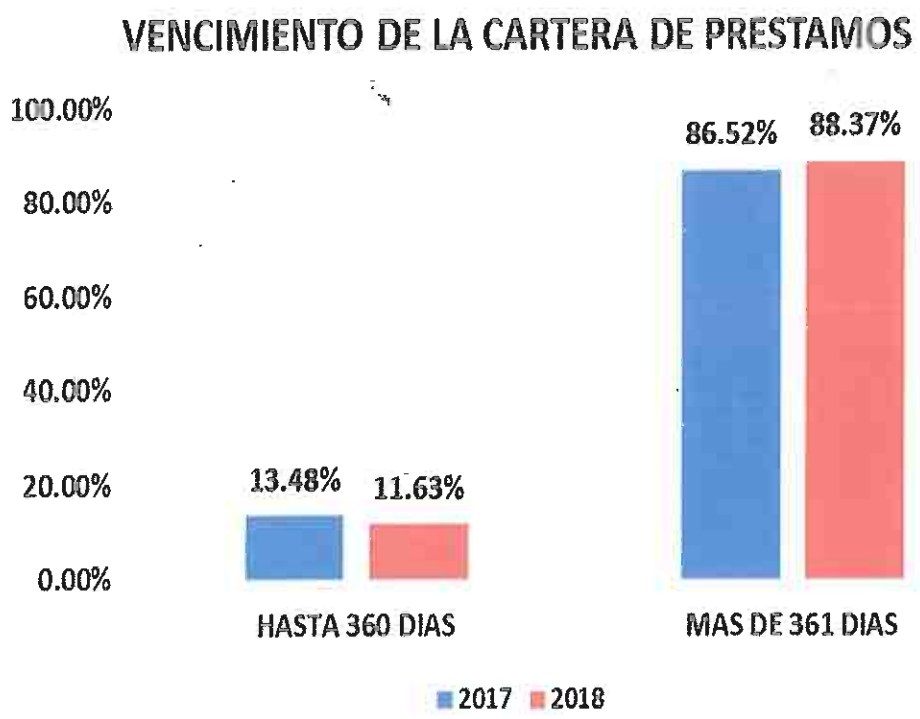
Igualmente es importante mencionar que la empresa tomó la decisión de reestructurar su balance, esto es disminuyendo la colocación de instrumentos de corto plazo VCNs en la medida de lo posible y sustituyéndolos por instrumentos de mediano y largo plazo (bonos de 2, 3 y 4 años). La meta es que para finales 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 durante el año 2018 y primer semestre del año 2019. Ya durante el tercer trimestre del año 2018 se han cancelado más de USD4 millones de sobregiros bancarios, así como 2 millones en préstamos bancarios, y se espera continuar en este proceso.

El emisor mantiene una cobertura de intereses para los primeros 9 meses del año de 1.26 veces.

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

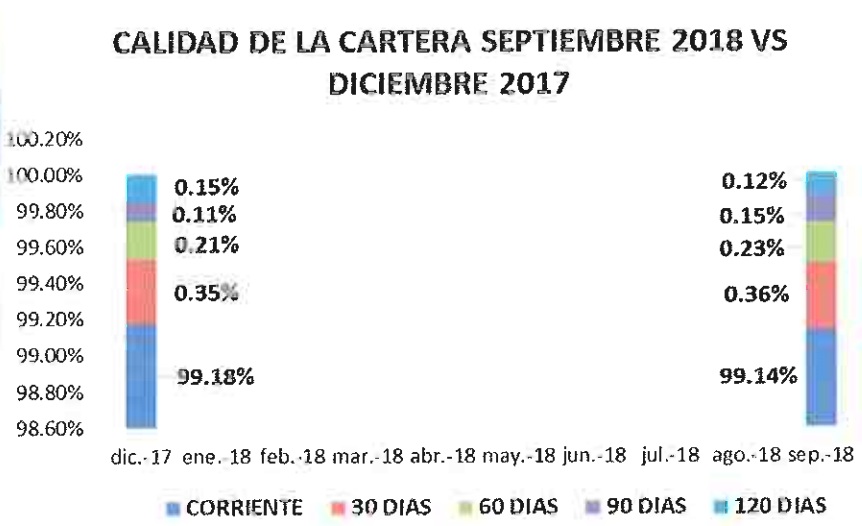
METROCREDIT
HIPOTECARIA

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



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.



- Loan to value

	Dic. 2017	Mar.2018	JUN 2018	SEPT 2018
Morosidad de la cartera(+60D)	**0.26%**	**0.30%**	**0.26%**	**0.27%**
Relación préstamo/valor*	**45.1%**	**46.1%**	**48.8%**	**47.2%**

II PARTE
RESUMEN FINANCIERO

BALANCE GENERAL	SEPT 2018	JUN. 2018	MAR. 2018	DIC. 2017
PRESTAMOS	124,142,450	116,975,566	109,604,729	104,531,321
ACTIVOS TOTALES	161,318,612	160,356,435	151,620,580	150,848,535
DEPOSITOS TOTALES		0	0	0
DEUDA TOTAL	148,038,558	147,443,637	139,316,710	139,060,945
ACCIONES PREFERIDAS		0	0	0
CAPITAL PAGADO	10,100,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
OPERACIÓN Y RESERVAS		0	0	0
PATRIMONIO TOTAL	13,280,054	12,912,798	12,303,870	11,787,590
RAZONES FINANCIERAS				
DIVIDENDO/ACCION COMU		0	0	0
DEUDA TOTAL+DEPOSITOS /PATRIMONIO	11.15	11.42	11.32	11.80
PRESTAMOS/ACTIVOS TOTALES	0.77	0.73	0.72	0.69
GASTOS DE OPERACIÓN E INTERESES/ACTIVOS TOTALES	0.0304	0.0268	0.0266	0.0178
MOROSIDAD/RESERVAS	*	*	*	*
MOROSIDAD/CARTERA TOTAL a más de 90 días	.0012	.0016	.0016	.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	Septiembre 2018	JUNIO 2018	MARZO 2018	DICIEMBRE 2017
INGRESOS TOTALES	5,474,961	4,970,522	4,602,568	3,411,131
GASTOS INTERESES	2,710,149	2,197,232	1,972,573	2,010,791
GASTOS DE OPERACIÓN	2,193,527	2,101,437	2,066,662	684,199
UTILIDAD O PERDIDA	571,285	671,853	563,333	716,141
ACCIONES EMITIDAS Y EN CIRCULACION	10,100	10,000	10,000	10,000
UTILIDAD O PERDIDA POR ACCION	56.56	67.19	56.33	71.61
UTILIDAD O PERDIDA DEL PERIODO (NETA)	527,041	608,928	516,280	681,862
ACCCIONES PROMEDIO DEL PERIODO	10,050	10,000	10,000	10,000

METROCREDIT
HIPOTECARIA

III PARTE

Estados Financieros Interinos al segundo trimestre del año 2018
(30 de septiembre de 2018)

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS

Al 30 de septiembre de 2018

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

ÍNDICE DEL CONTENIDO

ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS	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

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

Hemos revisado los estados financieros interinos que se acompañan de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.,** los cuales comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2018, los estados de resultados integral, cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo, por el tercer trimestre finalizado en esa misma fecha, así como, las notas a los estados financieros que comprenden un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa.

Estos estados financieros interinos han sido preparados con base a los registros contables de la Empresa al cierre 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2018; su desempeño financiero y sus flujos de efectivo para el tercer trimestre finalizado en esa misma fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

Carlos Iván Aispurúa
CPA No. 1693

22 de noviembre de 2018
Panamá, República de Panamá

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 30 de septiembre de 2018

ACTIVOS	NOTAS	30 de Septiembre 2018	31 de Diciembre 2017
Activos corrientes			
Efectivo en cajas y bancos	1	B/. 28,187,310	B/. 36,196,128
Préstamos por cobrar - clientes	2	14,440,890	14,120,860
Cuentas por cobrar - cheques devueltos		-	20,324
Adelanto a préstamos por cobrar		86,885	119,170
Adelanto a compra		102,375	102,375
Impuesto sobre la renta - estimado	3	62,290	216,512
Gastos pagados por adelantado	4	1,750,365	1,215,338
Tesoro Nacional - I.T.B.M.S.	5	-	7,514
Total de activos corrientes		44,630,115	51,998,221
Inversiones en acciones y bonos del Estado	6	2,401,912	2,100,000
Propiedades disponibles para la venta	7	18,719	49,931
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	8	1,454,349	1,441,356
Otros activos			
Préstamos por cobrar - clientes no corrientes	2	109,701,560	90,410,461
Balboa Bank & Trust, Corp.	9	2,120,831	4,120,831
Cuentas por cobrar - Fideicomiso		260,000	260,000
Cuentas por cobrar - terceros		384,371	406,466
Cuentas por cobrar - otras		303,800	-
Depósito de garantía		22,025	23,515
Gastos de organización, neto de amortización acumulada	10	20,930	36,754
Fondos en Fideicomiso	E	-	1,000
Total de otros activos		112,813,517	95,259,027
Total de activos		**161,318,612**	150,848,535
Cuentas de Orden			
Valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar		B/. **259,514,967**	B/. 228,808,310

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 30 de septiembre de 2018

PASIVOS	NOTAS	30 de Septiembre 2018	31 de Diciembre 2017
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar - proveedores	11	B/. 256,102	B/. 249,035
V.C.N. por pagar	E	30,972,000	34,260,000
Préstamos por pagar - bancos	12	4,288,139	6,644,041
Impuesto y retenciones por pagar	13	21,601	23,478
Adelantos recibidos de clientes		174,319	255,308
Dividendos por pagar		46,000	-
ITBMS por pagar	5	3,680	-
FECI - por pagar		177,093	547,306
Impuesto sobre la renta por pagar	14	677,596	1,452,538
Total de pasivos corrientes		36,616,530	43,431,706
Pasivos a largo plazo			
Bonos por pagar	E	79,929,000	61,061,000
Sobregiros bancarios	1	7,945,173	9,652,559
Préstamos por pagar - bancos	12	-	4,983,100
Total de pasivos a largo plazo		87,874,173	75,696,659
Otros pasivos			
Intereses no devengados	2	15,064,196	13,675,757
Gastos de manejo no devengados	2/15	5,565,106	4,521,394
FECI - por pagar		2,918,553	1,735,429
Total de otros pasivos		23,547,855	19,932,580
Total de pasivo		148,038,558	139,060,945
PATRIMONIO			
Capital social autorizado			
13,000 acciones comunes con un valor nominal de B/.1,000 cada una, emitidas y en circulación 10,100 acciones para septiembre de 2018 y 10,000 acciones para diciembre de 2017	16	10,100,000	10,000,000
Utilidades no distribuidas	17	3,180,054	1,787,590
Total de patrimonio de los accionistas		13,280,054	11,787,590
Total de pasivo y patrimonio de los accionistas		B/. **161,318,612**	B/. 150,848,535

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

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

ESTADO DE RESULTADOS
Por los nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2018

	NOTAS	2018 TERCER TRIMESTRE	%	2017 TERCER TRIMESTRE	%	AUMENTO O (DISMINUCIÓN)	%
Ingresos:							
Intereses ganados		B/. 11,709,609	100.00	B/. 9,926,103	100.00	B/. 1,783,506	17.97
Gastos por intereses							
Bonos y VCN	E	5,662,456	48.36	3,940,966	39.70	1,721,490	43.68
Financieros		1,217,498	10.40	939,007	9.46	278,491	29.66
Total de gastos por intereses		6,879,954	58.75	4,879,973	49.16	1,999,981	40.98
Total de ingresos por intereses, neto		4,829,655	41.25	5,046,130	50.84	(216,475)	(4.29)
Otros ingresos							
Ingresos - gastos de manejo	15	590,478	5.04	460,307	4.64	130,171	28.28
Intereses ganados - plazos fijos		1,165,470	9.95	823,485	8.30	341,985	41.53
Otros ingresos	18	1,556,597	13.29	1,265,880	12.75	290,717	22.97
Total de otros ingresos		3,312,545	28.29	2,549,672	25.69	762,873	29.92
Ingresos netos por interés y otros		8,142,200	69.54	7,595,802	76.52	546,398	7.19
Menos:							
Gastos generales y administrativos	19/20	6,361,626	54.33	6,196,574	62.43	165,052	2.66
Ganancia neta en operaciones		1,780,574	15.21	1,399,228	14.10	381,346	27.25
Más:							
Ganancia en venta de bienes inmuebles		25,897	0.22	-		25,897	100.00
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		1,806,471	15.43	1,399,228	14.09	407,243	29.10
Menos: impuesto sobre la renta - estimado		154,222	1.32	125,685	1.27	28,537	22.71
Utilidad neta		B/. 1,652,249	14.11	B/. 1,273,543	12.82	B/. 378,706	29.74

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2018

	NOTAS	Acciones comunes	Utilidades no distribuidas	Total del patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre de 2016		B/. 9,000,000	B/. 911,426	B/. 9,911,426
Más: emisión de acciones		1,000,000	-	1,000,000
Menos: declaración de dividendos		-	(1,078,303)	(1,078,303)
Saldos al 30 de septiembre de 2017		10,000,000	(166,877)	9,833,123
Utilidad neta al 30 de septiembre de 2017		-	1,273,543	1,273,543
Saldos al 30 de septiembre de 2017		10,000,000	1,106,666	11,106,666
Saldos al 31 de diciembre de 2017		10,000,000	1,787,589	11,787,589
Más: emisión de acciones		100,000	-	100,000
Menos: Impuesto complementario	17	-	(37,562)	(37,562)
Menos: declaración de dividendos		-	(222,222)	(222,222)
Saldos al 30 de septiembre de 2018		10,100,000	1,527,805	11,627,805
Utilidad neta al 30 de septiembre de 2018		-	1,652,249	1,652,249
Saldos al 30 de septiembre de 2018		B/. **10,100,000**	B/. **3,180,054**	B/. **13,280,054**

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los nueves meses terminado al 30 de septiembre de 2018

	30 de Septiembre 2018	30 de Septiembre 2017
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Efectivo recibido de:		
Abonos de préstamos por cobrar y otros ingresos	B/. 11,486,180	B/. 9,295,413
Efectivo (utilizado) en:		
Gastos administrativos e intereses pagados	(13,499,133)	(11,288,187)
Pago de impuestos	(961,540)	(128,805)
Préstamos otorgados	(9,739,957)	(6,935,933)
Adelantos a préstamos	-	(20,247)
Total de efectivo (utilizado)	(24,200,630)	(18,373,172)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación	(12,714,450)	(9,077,759)
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Adquisición en activo fijo	(269,453)	(227,601)
Depósitos en garantía	1,490	(1,250)
Emisión de acciones	-	1,000,000
Inversión en acciones	(301,912)	-
Flujos de efectivo neto, (utilizado) o proveniente en actividades de inversión	(569,875)	771,149
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Abonos a préstamos bancarios	(11,046,388)	(3,618,161)
Préstamos recibidos	-	4,375,388
Ventas de Bonos	18,868,000	22,459,000
Disminución de V.C.N. por pagar	(3,288,000)	(2,262,000)
Variación en cuentas por cobrar - otras	(369,575)	(288,586)
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	1,165,470	823,485
Dividendos pagados	(54,000)	(1,078,303)
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento	5,275,507	20,410,823
(Disminución) o aumento en el saldo de efectivo y equivalente de efectivo	(8,008,818)	12,104,213
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	36,196,128	22,216,517
Efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de septiembre	B/. **28,187,310**	B/. 34,320,730

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 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 17 de octubre de 2018, otorgó la siguiente calificación:

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

Fecha de Información	Junio -2016	Dic. - 2016	Junio 2017	Dic. 2017	Junio 2018
Fecha del comité	28/03/2017	06/07/2017	01/02/2018	09/07/2018	17/10/2018
Fortaleza Financiera	PA A-	PA A-	PA A-	PA A-	PA A-
Programa de Valores Comerciales SMV 579-14 (FG-003-14)	PA A+	PA A+	PA A+	PA A+	PA 1
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 83-15 (FG-001-14)	PA A+	PA A+	PA A+	PA A+	PA A+
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 426-16 (FG-003-45)	PA A+	PA A+	PA A+	PA A+	PA A+
Programa de Bonos Hipotecarios (SMV No. 697-17)	-	-	PA A+	PA A+	PA A+
Perspectivas	Estable	Estable	Estable	Estable	Positiva

Significado de la calificación:

Fortaleza Financiera: Categoría A: Corresponde a aquellas entidades que cuentan con una buena capacidad de pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en la entidad, en la industria a que pertenece o en la economía. Los factores de protección son satisfactorios.

Emisiones de corto plazo: Categoría 1. Valores con muy alta certeza en el pago oportuno. Los factores de liquidez y protección del deudor son muy buenos. Los riegos son insignificantes.

Emisiones de mediano y largo plazo: Categoría A. Emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en periodos de bajas en la actividad económica los son mayores y más variables.

Operación

Es una Empresa Financiera No Bancaria, dedicada principalmente al otorgamiento de préstamos personales con garantía de bienes inmuebles (hipotecarios) que representan el (98.80%) y préstamos personales a jubilados (1.20%), que corresponden al 100% de la Cartera de Préstamos, 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).

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2018

B. Base de preparación (continuación)

b) Base de medición

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

c) Uso de estimaciones y juicios

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

d) Moneda funcional y presentación

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

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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2018

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

d) Medición de valor razonable

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

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

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

El objetivo de utilizar una técnica de valoración es estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada de venta del 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 jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable. La Empresa reconoce las transferencias entre niveles de jerarquía del valor razonable al final del periodo durante el cual ocurrió el cambio.

e) Activos y pasivos financieros

(e.1) Reconocimiento

Los instrumentos financieros activos o pasivos financieros son reconocidos en el 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.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2018

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

e) Activos y pasivos financieros

(e.2) Compensación de activos y pasivos financieros

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

f) Baja en activos financieros

Los activos financieros son dados de baja sólo cuando los derechos 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 continúa 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 de préstamos o deterioro, 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 mantenidas 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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2018

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

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.

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

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

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

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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2018

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

m) Reconocimiento de ingresos y gastos

Ingresos por intereses y comisiones

Los intereses y comisiones generados sobre la cartera de 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 método de la suma de años digito.

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.

n) Gastos pagados por adelantados

La administración considero diferir los gastos de comisiones por ventas los valores - bonos y VCN, pagado durante el año 2017, y el año vigente, 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.

b. 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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2018

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

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

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

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)

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2018

E. Emisión de Bonos y VCN's

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 de la Emisión	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
B	7,000,000	5,880,000	1,120,000	4	7.25%	14-12-2019
D	1,000,000	1,000,000	-	4	8.00%	07-09-2021
E	1,000,000	1,000,000	-	4	8.00%	20-09-2021
F	500,000	500,000	-	4	8.00%	04-10-2021
G	1,000,000	1,000,000	-	4	8.00%	04-10-2021
H	1,000,000	1,000,000	-	4	8.00%	25-10-2021
I	1,000,000	1,000,000	-	4	8.00%	04-01-2022
J	1,000,000	1,000,000	-	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/.22,343,000	B/. 1,157,000			

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.

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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2018

E. Emisión de Bonos y VCN's (continuación)

Novena Emisión de Bonos (continuación)

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 (B/.40,000,000.00) de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de Mil Balboas cada uno.

Tasa de interés: Pago mensual

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/. 2,000.000	B/. 2,000,000	B/. -	3	7.75%	26-07-2019
Y	2,000.000	2,000,000	-	2	7.50%	26-07-2020
Z	2,000.000	2,000,000	-	2	7.50%	11-08-2020
F	9,216,000	9,216,000	-	2	7.50%	08-10-2018
G	1,500,000	1,500,000	-	2	7.50%	23-11-2018
H	2,000,000	2,000,000	-	2	7.50%	29-01-2019
I	1,500,000	1,498,000	2,000	2	7.50%	08-03-2019
J	2,000,000	2,000,000	-	2	7.50%	30-03-2019
K	1,500,000	1,500,000	-	2	7.50%	12-04-2019
L	3,000,000	3,000,000	-	2	7.50%	24-05.2019
M	1,506,000	1,506,000	-	3	7.75%	15-06-2019
N	1,500,000	1,500,000	-	2	7.50%	01-07-2019
O	1,500,000	1,499,000	1,000	2	7.50%	10-07-2019
P	1,637,000	1,637,000	-	2	7.50%	20-07-2019
Q	1.023,000	1.023,000	-	2	7.50%	03-08-2019
R	777,000	777,000	-	2	7.50%	15-09-2019
S	723,000	723,000	-	2	7.50%	04-10-2019
T	630,000	630,000	-	2	7.50%	20-10-2019
U	500,000	500,000	-	2	7.50%	24-01-2020
V	1,200,000	1,200,000	-	2	7.50%	21-02-2020
W	650,000	650,000	-	2	7.50%	07-03-2020
X	600,000	600,000	-	4	8.00%	07-03-2022
AA	700,000	695,000	5,000	2	7.50%	07-03-2020
AD	300,000	250,000	50,000	4	8.00%	07-03-2022
Totales	**B/.39,962,000**	**B/.39,904,000**	**B/. 58,000**			

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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2018

E. Emisión de Bonos y VCN's (continuación)

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

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

SERIES	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Plazos años	Tasa de interés	Vencimiento
A	B/. 2,000,000	B/. 2,000,000	B/. -	2	7.50%	28-03-2020
B	1,000,000	1,000,000	-	2	7.50%	05-04-2020
C	500,000	499,000	1,000	2	7.50%	12-04-2020
D	500,000	500,000	-	2	7.50%	22-03-2020
E	2,000,000	1,996,000	4,000	2	7.50%	27-04-2020
F	100,000	45,000	55,000	4	8.00%	09-05-2022
G	250,000	250,000	-	4	8.00%	09-05-2023
H	1,000,000	1,000,000	-	2	7.50%	19-05-2020
I	500,000	500,000	-	4	8.00%	16-05-2022
J	650,000	650,000	-	4	8.00%	31-05-2022
K	500,000	497,000	3,000	4	8.00%	25-05-2022
L	550,000	550,000	-	2	7.50%	15-06-2020
M	500,000	500,000		2	7.50%	05-07-2020
O	500,000	500,000		2	7.50%	24-07-2020
P	500,000	500,000		2	7.50%	26-07-2020
N	500,000	500,000		4	8.00%	20-07-2022
T	500,000	500,000		2	7.50%	07-08-2020
Q	1,000,000	1,000,000		2	7.50%	14-08-2020
R	1,000,000	1,000,000		2	7.50%	24-08-2020
U	500,000	500,000		4	8.00%	21-08-2022
Y	500,000	500,000		2	7.50%	27-08-2020
S	1,000,000	1,000,000		2	7.50%	03-09-2020
V	500,000	495,000	5,000	2	7.50%	12-09-2020
W	500,000	500,000		2	7.50%	19-09-2020
X	500,000	500,000		4	8.00%	26-09-2022
Z	200,000	200,000		2	7.50%	26-09-2020
Totales	B/.17,750,000	B/. 17,682,000	B/ 68,000			

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2018

E. Emisión de Bonos y VCN's (continuación)

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 continuación, presentamos un resumen del monto de los Bonos en circulación al 30 de septiembre de 2018.

BONOS POR PAGAR		Montos en circulación
Octava Emisión		B/.22,343,000
Novena Emisión		.39,904,000
Decima Emisión		17,682,000
TOTAL BONOS POR PAGAR		B/.79,929,000

Informe de la empresa Fiduciaria, Central Fiduciaria, S.A., al 30 de septiembre 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 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 30 de septiembre de 2018 a Veinticuatro Millones Seiscientos Sesenta y Dos Mil Ciento Sesenta y Ocho Dólares con 50/100. (US $24,662,168.50).

El valor de los bienes inmuebles avaluados sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a Cuarenta y Cinco Millones Ochocientos Ochenta Mil Quinientos Cuarenta y Nueve Dólares con 13/100. (US$45,880,549.13) 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 30 de septiembre de 2018 a Cuarenta y Cuatro Millones Noventa y Dos Mil Seiscientos Veintiséis Dólares con 37100, (US $44,092,626.37).

El valor de los bienes inmuebles avaluados sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a Setenta y Seis Millones Seiscientos Sesenta y Seis Mil Seiscientos Setenta y Nueve Dólares con 78/100, (US $76,666,679.78), para la misma fecha.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2018

E. Emisión de Bonos y VCN's (continuación)

Fideicomiso X

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 30 de septiembre de 2018 a Once Millones Cuatrocientos Veintiséis Mil Quinientos Dieciocho Dólares con 44/100, (US $11,426,518.44).

El valor de los bienes inmuebles avaluados sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a Diecinueve Millones Setecientos Sesenta y Ocho Mil Novecientos Veintitrés Dólares con 80/100, (US $19,768,923.80), para la misma fecha.

Décima Tercera Emisión de Valores Comerciales Negociables (VCN's)

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.

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
AO	B/. 1,000,000	B/. 1,000,000	-	1	6.75%	05-07-2019
AP	1,000,000	1,000,000	-	1	6.75%	29-09-2019
Z	1,000,000	995,000	5,000	1	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	-	1	6.75%	12-11-2018
AB	5,500,000	5,500,000	-	1	6.75%	19-01.2019
AC	2,000,000	2,000,000	-	1	6.75%	25-01-2019
AE	600,000	600,000	-	1	6.75%	25-01-2019
AD	2,000,000	2,000,000	-	1	6.75%	05-02-2019
AG	500,000	500,000	-	1	6.75%	16-02-2019
AF	3,000,000	2.997,000	3,000	1	6.75%	09-03-2019
AI	600,000	600,000	-	1	6.75%	16-03-2019
AH	500,000	500,000	-	1	6.75%	23-03-2019
AJ	500,000	500,000	-	1	6.50%	01-04-2019
AK	500,000	500,000	-	1	6.50%	15-04-2019
AL	5,000,000	5,000,000	-	1	6.50%	14-05-2019
AM	1,000,000	1,000,000	-	1	6.75%	05-06-2019
AN	3,360,000	3,360,000	-	1	6.75%	22-06-2019
Totales	**B/.31,060,000**	**B/. 30,972,000**	**B/. 88,000**			

El monto de VCN´s, en circulación asciende a **B/.30,972.000**, al 30 de septiembre de 2018

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 puntos setenta y cinco por ciento anual (6.75%), pagado mensualmente.
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2018

E. Emisión de Bonos y VCN's (Continuación)

Garantía: Los VCN's están 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.

Informe de la empresa Fiduciaria, Central Fiduciaria, S.A., al 30 de septiembre de 2018 (continuación)

Fideicomiso XIII VCN's

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN's, (XIII emisión) asciende al 30 de septiembre de 2018 a Veinticuatro Millones Setecientos Sesenta y Ocho Mil Quinientos Cincuenta y Ocho Dólares con 39/100, (US $24,768,558.39).

El valor de los bienes inmuebles avaluados sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a Cincuenta y Nueve Millones Doscientos Setenta y Mil Trescientos Ochenta y Un Dólares con 52/100 (US $59,271,381.52), 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 VII

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (VII emisión) asciende Al 31 de diciembre de 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 Bonos (VIII emisión) asciende Al 31 de diciembre de 2017 a DIECISEIS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE DÓLARES CON SESENTA Y CUATRO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $16,332,459.64).

El valor de los bienes 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 CON TREINTA Y CINCO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $32,940,388.35), para la misma fecha.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2018

E. Emisión de Bonos y VCN's (Continuación)

Fideicomiso IX

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (IX emisión) asciende Al 31 de diciembre de 2017 a TREINTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS VEINTITRES MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO DÓLARES CON OCHENTA Y DOS CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $32,223,264.82).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a CINCUENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA DÓLARES CON SIETE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (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 NOVENTA Y CINCO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $32,447,942.95).

El valor de los bienes 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 DÓLARES CON TREINTA Y SEIS CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $72,031,871.36), para la misma fecha.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2018

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

		Septiembre 2018	Diciembre 2017
Efectivo en caja y cuentas corrientes	B/.	5,800	B/. 93,422
Caja general		20,680	14,498
Banco Nacional de Panamá		7,609	7,706
Caja de Ahorros		3,732	2,965
Bac de Panamá, S. A.		240,089	210,621
Global Bank Corporation		7,200	7,678
Banco General, S. A.		53,025	1,030,376
Banco Panamá, S. A.		64,309	37,201
Multibank, Inc.		872	12,238
Banisi, S. A.		865,457	2,431,833
MetroBank, S. A.		10,148	-
St. Georges Bank & Company, Inc.		43,181	87,886
Canal Bank, S. A.		8,051	973
Capital Bank, S. A.		1,330,153	3,937,400
Totales efectivo en caja y cuentas corrientes			
Cuentas de ahorros		757,390	2,233,961
Metro Bank, S. A.		3,694	3,694
Caja de Ahorros		761,084	2,237,655
Totales cuentas de ahorros			
Plazos fijos		56,073	56,073
Scotiabank (Panamá), S. A.		6,755,000	8,555,000
Global Bank Corporation		50,000	50,000
Bac de Panamá, S. A.		50,000	50,000
Multibank, Inc.		3,265,000	5,490,000
MetroBank, S. A.		120,000	120,000
Banco General, S. A.		8,700,000	8,700,000
Capital Bank, Inc.		1,200,000	1,200,000
St. Georges Bank & Company, Inc.		1,400,000	1,400,000
Banisi, S. A.		3,000,000	3,000,000
Canal Bank, S. A.		1,500,000	1,400,000
Banco Panamá, S. A.		26,096,073	30,021,073
Totales plazo fijo		**28,187,310**	36,198,128
Sub totales			
Menos: Sobregiros bancarios (*)		2,250,984	4,036,072
Global Bank Corporation		387,166	388,995
Metro Bank, S. A.		-	3,414
Banco Panamá, S. A.		4,699	-
Multibank Inc.		-	17,773
St. Georges Bank & Company, Inc.		1,478,413	1,132,077
Canal Bank, S. A.		3,823,911	4,074,228
Capital Bank, S. A.		(7,945,173)	(9,652,559)
Sub totales			
Totales netos	B/.	**20,242,137**	B/ 26,543,569

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 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:

	Septiembre 2018	Diciembre 2017
Préstamos por cobrar	B/. 124,142,450	B/. 104,763,277
Menos: intereses no devengados, comisiones de cierre y Feci	23,547,855	19,932,580
Totales netos	B/. **100,594,595**	B/. 84,830,697

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

	Septiembre 2018	%	Diciembre 2017	%
Porción corriente Hasta 360 días	B/. 14,440,890	11.63	B/. 14,120,860	13.48
Porción no corriente Más de 361 días	109,701,560	88.37	90,642,417	86.52
Totales	B/. **124,142,450**	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:

	Septiembre 2018	%	Diciembre 2017	%
Corriente	B/. 123,076,478	99.14	B/. 103,905,099	99.18
30 días	443,355	0.36	385,873	0.35
60 días	287,579	0.23	219,009	0.21
90 días	180,898	0.15	107,290	0.11
120 días	154,140	0.12	146,006	0.15
Totales	B/. **124,142,450**	100.00	B/. 104,746,277	100.00

3. Impuesto sobre la renta - estimado

El monto de B/ **62,290,** para septiembre de 2018, corresponde al saldo del impuesto sobre la renta estimado para el período 2019, ,luego de descontar el monto B/.154,222 de impuesto sobre la renta causado al 30 de septiembre. (diciembre 2017: B/.216,512),

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2018

4. **Gastos pagados por adelantado**
El monto de B/.**1,750,365,** para septiembre 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.

	Septiembre 2018	Diciembre 2017
Prima de pólizas de seguro	B/. 11,076	B/. 47,653
Comisiones de venta de bonos	1,526,443	1,149,159
Gastos pagados por adelantado	212,846	18,526
Totales	B/. **1,750,365**	B/. 1,215,338

5. **Tesoro Nacional - I.T.B.M.S.**
El monto de B/.**3,680** por pagar al 30 de septiembre de 2018, corresponde al I.T.B.M.S., de las operaciones de comisiones de manejo de los préstamos gestionados al 30 de septiembre de 2018. Este monto deudor se cancela en el mes de octubre. (Diciembre, 2017: B/.7,514)

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

La inversión se ha realizado, así:

		Septiembre 2018	Diciembre 2017
Metro Holding Enterprises, Inc.	Acciones	B/. 251,966	B/. -
Micron Technology Inc.	Acciones	49,946	
Bonos del Estado	Vencimiento en cinco años	100,000	100,000
Capital Assets Consulting, Inc.	Valores Comerciales Negociables Vencimiento 19/11/2018	2,000,000	2,000,000
Totales		B/. **2,401,912**	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	B/. 7,567	B/. 18,000
214.677	11,152	15,000
Totales	B/. **18,719**	B/. 33,000

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2018

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

9. BCT Bank / Balboa Bank & Trust, Corp.

	Septiembre 2018	Diciembre 2017
Cuenta corriente	B/. 120,831	B/. 120,831
Plazos fijos	2,000,000	4,000,000
Totales netos	B/. **2,120,831**	B/. 4,120,831

BCT Bank y Balboa Bank & Trust, Corp, se van a fusionar sobreviviendo el primero de los Bancos, fusión que estaba programada para el 01 de julio de 2018, en Panamá; sin embargo, por una serie de requisitos regulatorios que debe cumplir BCT Bank, en Costa Rica, ha obligado a reprogramar la fusión para el 31 de agosto de 2018, a fin de que el Ente Regulador de Costa Rica apruebe la Fusión.

10. Gastos de organización, neto de amortización acumulada
El monto de B/.**20,930,** para septiembre de 2018 (diciembre 2017: B/.36,754), corresponden al saldo de 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 septiembre de 2018 se amortizó B/.**15,824.** (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:

	Septiembre 2018	%	Diciembre 2017	%
De 1 a 30 días	B/. 144,559	56.22	B/. 185,564	74.51
De 31 a 60 días	34,449	13.52	35,310	14.18
De 61 a 90 días	24,972	9.80	-	-
De 91 a 120 o más	52,122	20.46	28,161	11.31
Totales	B/. 256,102	100.00	B/. 249,035	100.00

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2018

12. Préstamos por pagar - bancos

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

PORCIÓN CORRIENTE		Septiembre 2018	Diciembre 2017
BAC PANAMA, S. A.			
préstamo No. Varios préstamos	Fecha vencimiento 2009 - 2019	B/. 10,904	B/. 10,411
GLOBAL BANK CORPORATION			
Préstamo No. Varios préstamos	Fecha vencimiento 2015 - 2021	623,310	955,163
METROBANK, S. A.			
Préstamo No. Varios préstamos	Fecha vencimiento 2014 - 2020	1,251,660	4,380,571
BANISI, S. A.			
Préstamo No. Varios préstamos	Fecha vencimiento 2018 - 2019	1,300,000	1,050,000
ST. GEORGES BANK & COMPANY, INC.			
Préstamo No. Varios préstamos	Fecha vencimiento 2018 - 2019	900,000	50,267
BANCO PANAMA, S. A.			
Préstamo No. Varios préstamos	Fecha vencimiento 2015 - 2020	202,265	182,000
CANAL BANK, S. A.			
Préstamo No. Varios préstamos	Fecha vencimiento 2017 - 2020	-	15,629
Totales		B/. **4,288,139**	B/. 6,644,041

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2018

12. Préstamos por pagar - bancos (Continuación)

PORCIÓN LARGO PLAZO	Septiembre 2018	Diciembre 2017
BANCO BAC PANAMA, S. A.	B/. -	B/. 8,715
GLOBAL BANK CORPORATION	-	904,080
METROBANK, S. A.	-	975,235
ST. GEORGES BANK & COMPANY, INC.	-	564,218
BCT Bank / BALBOA BANK & TRUST, CORP.	-	2,000,000
BANCO PANAMA, S. A	-	495,193
CANAL BANK, S. A.	-	35,659
Totales	B/. -	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/.**21,601** para septiembre de 2018 (diciembre 2017: B/.23,478), se le adeuda a la Caja de Seguro Social y corresponde a las cuotas obreros patronales, de los salarios pagados en el mes de septiembre de 2018 y diciembre de 2017, respectivamente. Estos montos se pagan en el mes siguiente, es decir, en el mes de octubre de 2018 y enero de 2017.

14. Impuesto sobre la renta por pagar

El monto de B/.**677,596** para septiembre de 2018 (diciembre 2017: B/.1,452,538), corresponden a los impuestos por pagar de la Empresa.

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, el cual se ha estado cumpliendo.

15. Gastos de manejo no devengados

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

A continuación, presentamos el siguiente análisis:

	Septiembre 2018	Septiembre 2017
Saldos al inicio del período	B/. 4,521,394	B/. 4,066,513
Totales del período al 31 de septiembre de 2018 y 2017	1,634,190	655,282
	5,565,106	4,261,488
Menos: monto diferido por amortizar	B/. **590,478**	B/. 460,307
Totales de gastos de manejo del período		

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre 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. Utilidades no distribuidas

A las utilidades no distribuidas se le aplicó para septiembre de 2018, la suma de B/.37,562, correspondiente al impuesto complementario pagado por cuenta de los accionistas en concepto de adelanto al impuesto de dividendos.

18. Otros ingresos

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

		Septiembre 2018		Septiembre 2017
Legales	B/.	646,325	B/.	370,783
Notariales		103,345		70,385
Avalúos		154,668		98,785
Cesión		118,796		117,775
Timbres		24,156		13,249
Seguros		69,272		74,656
Minuta - carta de cancelación		11.734		19,338
Interés moroso		225.556		210,237
Varios		202,745		290,672
Totales	B/.	**1,556,597**	B/.	1,265,880

19. Gastos generales y administrativos

El importe de **B/.6,361,626** al 30 de septiembre de 2018, (septiembre 2017: B/.6,196,574), corresponden a los gastos incurridos por la empresa.

(Véase la página No. 33)

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2018

20. Gastos de personal

El importe de B/.**892,251** para septiembre de 2018 (septiembre 2017: B/.829,487), corresponden a los gastos de salario, vacaciones, décimo tercer, bonificaciones, prima de producción, prestaciones laborales y sociales incurridos por la Empresa a sus colaboradores.

	Septiembre 2018	Septiembre 2017
Salario	B/. 620,118	B/. 573,479
Vacaciones	59,166	57,821
Décimo tercer mes	49,056	45,823
Bonificación	-	2,500
Prima de producción	34,985	23,370
Prestaciones laborales	19,204	29,555
Prestaciones sociales	109,722	96,939
Totales	**B/.892,251**	B/. 829,487

El número de empleados durante el período terminado al 30 de septiembre de 2018 y 2017, es de **103** y 121, respectivamente.

21. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Empresa puede acceder en la fecha de medición.

- Nivel 2: datos de entrada distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa e indirectamente. Esta categoría incluye precios cotizados para activos o pasivos similares en mercados activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos u otras técnicas de valoración donde los datos de entrada significativos son directamente o indirectamente observables en un mercado.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2018

21. Valor razonable de los instrumentos financieros (Continuación)

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

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

Al 30 de septiembre de 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.

22. Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros

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

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

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de seprtiembre de 2018

22. Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros (Continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2018

22. Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros (Continuación)

c. Riesgo de Mercado (continuación)

- **Riesgo de Tasa de Interés del Flujo de Efectivo y del Valor Razonable**

  El riesgo de tasa de interés del flujo de efectivo y el riesgo de la tasa de interés del valor razonable, son los riegos de que los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés de mercado.

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

  Al 30 de septiembre de 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 30 de septiembre de 2018, todos los activos y pasivos financieros mantienen vencimiento de un año en adelante.

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

PROPIEDAD, MOBILIARIO DE OFICINA, EQUIPOS Y MEJORAS, NETO DE DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES ACUMULADAS
Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2018

30 de septiembre de 2018	Terreno	Edificio	Equipo rodante	Mobiliario y equipo de oficina	Instalación y mejoras	Letrero	Totales
COSTO DE ADQUISICIÓN				1.105.022			
Saldos al inicio del año	B/. 500.000	B/. 392.670	B/. 1.071.878	B/. 1.004.360	B/. 281.513	B/. 128.139	B/. 3.378.560
Más: adquisiciones	-	-	168.791	100.662	-	-	269.453
Saldos al 30 de septiembre	500.000	392.670	1.240.669	1.105.022	281.513	128.139	3.648.013
DEPRECIACIÓN ACUMULADA							
Saldos al inicio del año	(-)	(107.326)	(745.731)	(713.151)	(257.047)	(113.949)	(1.937.204)
Más: gastos del período	(-)	(11.996)	(134.406)	(92.140)	(8.821)	(9.097)	(256.460)
Saldos al 30 de septiembre	(-)	(119.322)	(880.137)	(805.291)	(265.868)	(123.046)	(2.193.664)
Saldos netos	**500.000**	**273.348**	**360.532**	**299.731**	**15.645**	**5.093**	**1.454.349**
Al 31 de diciembre de 2017							
COSTO DE ADQUISICIÓN							
Saldos al inicio del año	500.000	392.670	877.162	932.495	281.513	128.139	3.111.979
Más: adquisiciones	-	-	194.716	71.865	-	-	266.581
Saldos al 31 de diciembre	500.000	392.670	1.071.878	1.004.360	281.513	128.139	3.378.560
DEPRECIACIÓN ACUMULADA							
Saldos al inicio del año	(-)	(94.238)	(634.809)	(607.326)	(231.783)	(99.497)	(1.667.653)
Más: gastos del período	(-)	(13.088)	(110.922)	(105.825)	(25.264)	(14.452)	(269.551)
Saldos al 31 de diciembre	(-)	(107.326)	(745.731)	(713.151)	(257.047)	(113.949)	(1.937.204)
Saldos netos	B/. 500.000	B/. 285.344	B/. 326.147	B/. 291.209	B/. 24.466	B/. 14.190	B/. 1.441.356

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

Por los nueve meses terminados al 30 de Septiembre de 2018

NOTA: 18

	NOTAS	Septiembre 2018	Septiembre 2017	AUMENTO O (DISMINUCIÓN)
Gastos de personal	19	B/. 892.251	B/. 829.487	B/. 62.764
Honorarios profesionales		2.419.317	1.700.585	718.732
Comisión - ventas bonos y VCN's		234.851	258.523	(23.672)
Comisión - cobros		-	160.576	(160.576)
Comisión - gestión de crédito		-	85.653	(85.653)
Asesoría y consultorías		-	453.720	(453.720)
Dieta		1.750	3.750	(2.000)
Viáticos y viajes		22.513	40.768	(18.255)
Atención a clientes y empleados		70.278	81.675	(11.397)
Papelería y útiles de oficina		76.093	48.648	27.445
Papel sellado y timbres		4.155	6.252	(2.097)
Alquileres		243.891	239.805	4.086
Luz		40.231	31.391	8.840
Teléfono y fax		97.259	89.224	8.035
Agua		1.975	2.203	(228)
Cuotas y suscripciones		37.683	18.404	19.279
Combustibles y lubricantes		41.461	9.272	32.189
Transporte - sucursales		86.486	323.538	(237.052)
Transporte local		-	2.239	(2.239)
Aseo y limpieza		25.341	17.829	7.512
Acarreo y flete		-	5.349	(5.349)
Correo y porte postal		9.713	10.973	(1.261)
Propaganda		722.601	395.797	326.804
Impuestos municipales		20.719	21.881	(1.162)
Impuestos nacionales		110.592	110.000	592
Seguros		44.810	48.924	(4.114)
Servicios de descuentos		-	627	(627)
Depreciaciones y amortizaciones		256.460	204.392	52.068
Organización		15.824	20.723	(4.899)
Donación		22.700	8.885	13.815
Alquiler de equipo		73.972	59.835	14.137
Reparación y mantenimiento		170.239	229.373	(59.134)
Bancarios		125.629	114.734	10.895
I.T.B.M.S. - asumido		203.489	254.036	(50.547)
Traspasos, placas y revisados		1.738	2.504	(766)
Entrenamiento al empleados		-	3.915	(3.915)
Uniformes		4.012	6.025	(2.013)
Fumigación		3.410	3.979	(569)
Seguridad y vigilancia		15.894	21.899	(6.005)
Legales y notariales		47.594	102.110	(54.516)
Seguros - préstamos		32.253	44.285	(12.032)
Avalúos-préstamos		-	417	(417)
No deducible		7.180	91.722	(84.542)
Multas, recargos e intereses		177.262	30.647	146.615
Totales		B/. **6.361.626**	B/. 6.196.574	B/. 165.052

IV PARTE

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

METROCREDIT
HIPOTECARIA

Firma

José María Herrera Jr.
Apoderado

Firma

Elis 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

11 de octubre de 2018

Señor
José María Herrera
Hipotecaria Metrocredit
Mini Mall El Cangrejo, Planta Baja
Ciudad.

Estimado Sr. Herrera:

En cumplimiento de la Circular SMV-21-2017 y como resultado de la adopción del Acuerdo N° 3-2017 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 30 de septiembre de 2018:

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

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

3. **Monto Total registrado.**
   La autorización incluye un Programa Rotativo de Valores Comerciales Negociables por un monto de hasta cuarenta y dos millones de dólares (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.

4. **Total del Patrimonio administrado del fideicomiso.**
   El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de septiembre de 2018 de veinticuatro millones setecientos sesenta y ocho mil quinientos cincuenta y ocho dólares con treinta y nueve centésimos (US$24,768,558.39).

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

Serie	Ticket	Monto
Z	HMET0675001018Z	1,000,000
AA	HMET0675001018A	1,000,000
X	HMET0675001018X	1,000,000
Y	HMET0675001118Y	1,000,000
AB	HMET0675000119B	5,500,000
AC	HMET0675000119C	2,000,000
AE	HMET0675000119E	600,000
AD	HMET0675000219D	2,000,000
AG	HMET0675000219G	500,000
AF	HMET0675000319F	3,000,000
AI	HMET0650000319I	600,000
AH	HMET0675000319H	500,000
AJ	HMET0650000419J	500,000
AK	HMET0650000419K	500,000
AL	HMET0675000519L	5,000,000
AM	HMET0675000619M	1,000,000
AN	HMET0675000619N	3,360,000
AO	HMET0675000619O	1,000,000.00
AP	HMET0675000919P	1,000,000.00

6. **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.

7. **Desglose la composición de los bienes fideicomitidos (identificación del nombre de todos los bienes dados en garantía y cantidad de los bienes cedidos al fideicomiso).**
   La cartera de los bienes fideicomitidos para esta emisión está compuesta en su totalidad por 1,168 cesiones de crédito respaldados con garantías hipotecarias.

8. **Indicar si existe concentración de los bienes fideicomitidos.**
   No existe concentración, salvo que todos son créditos con garantía hipotecaria y pagarés.

9. **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.**

Trimestre (Octubre a Diciembre 2017)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en circulación	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
O	01/29/2017	01/24/2018	8,516,000.00	32,447,942.95	110%	72,031,871.36	235%
P	02/04/2017	01/30/2018	3,000,000.00				
Q	02/15/2017	02/10/2018	3,000,000.00				
R	03/19/2017	03/14/2018	2,853,000.00				
S	05/24/2017	05/19/2018	7,868,000.00				
T	06/15/2017	06/10/2018	1,000,000.00				
U	07/01/2017	06/26/2018	3,360,000.00				
V	07/10/2017	07/05/2018	1,000,000.00				
Total de Emisiones en Circulación y con Garantías al Fideicomiso			30,597,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 180 días contemplados en el contrato de Fiduciario			
W	10/04/2017	09/29/2018	954,000.00				
Z	10/13/2017	10/08/2018	995,000.00				
A	10/23/2017	10/18/2018	748,000.00				
X	10/26/2017	10/21/2018	948,000.00				
Y	11/17/2017	11/12/2018	18,000.00				
Total en Circulación No Cubiertas			3,663,000.00				
Total en Circulación			34,260,000.00				

Trimestre (Enero a Marzo 2018)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en circulación	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
R	03-19-2017	03-14-2018	2,853,000.00	30,366,107.13	189.83%	70,564,425.29	438.8%
S	05-24-2017	05-19-2018	7,868,000.00				
T	06-15-2017	06-10-2018	1,000,000.00				
U	07-01-2017	06-26-2018	3,360,000.00				
V	07-10-2017	07-05-2018	1,000,000.00				
Total de Emisiones en Circulación y con Garantías al Fideicomiso			16,081,000.00				
W	10-04-2017	09-29-2018	1,000,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 180 días contemplados en el contrato de fideicomiso			
Z	10-13-2017	10-08-2018	995,000.00				
AA	10-23-2017	10-18-2018	920,000.00				
X	10-26-2017	10-21-2018	1,000,000.00				
Y	11-17-2017	11-12-2018	1,000,000.00				
AB	01-24-2018	01-19-2019	5,500,000.00				
AC	01-26-2018	01-25-2019	2,000,000.00				
AE	01-30-2018	01-25-2019	600,000.00				
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				
AI	03-21-2018	03-16-2020	600,000.00				
AH	03-28-2018	03-23-2020	500,000.00				
Total en Circulación No Cubiertas			19,455,000.00				
Total en Circulación			35,536,000.00				

Trimestre (Abril a Junio - 2018)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
V	10/7/17	5/7/18	1,000,000.00	25,595,832.25	118.43%	61,480,991.19	284.48%
W	4/10/17	29/9/18	1,000,000.00				
Z	13/10/17	08/10/18	995,000.00				
AA	23/10/17	18/10/18	920,000.00				
X	26/10/17	21/10/18	1,000,000.00				
Y	17/11/17	12/11/18	1,000,000.00				
AB	24/01/18	19/01/19	5,500,000.00				
AC	26/01/18	25/01/19	2,000,000.00				
AE	30/01/18	25/01/19	600,000.00				
AD	10/02/18	05/02/19	2,000,000.00				
AG	21/02/18	16/02/19	500,000.00				
AF	14/03/18	09/03/20	2,997,000.00				
AI	21/03/18	16/03/20	600,000.00				
AH	28/03/18	23/03/20	500,000.00				
AJ	06/04/18	01/04/19	500,000.00				
AK	20/04/18	15/04/20	500,000.00				
Total de emisiones en circulación y con garantía cedidas al Fideicomiso			21,612,000.00				
AL	19/05/18	14/05/19	5,000,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 180 días contemplados en el contrato fiduciario.			
AM	10/06/18	05/06/19	1,000,000.00				
AN	26/06/18	22/06/19	3,201,000.00				
Total de emisiones en circulación no cubiertas			9,201,000.00				
Total de emisiones en circulación			30,813,000.00				

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 tercer trimestre de 2018 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, confirmamos lo siguiente:

a) Las Series Z, AA, X, Y, AB, AC, AE, AD, AG, AF, AI y AH cumplen con la cobertura indicada.
b) Las Series AJ y AK se encuentran dentro de los 180 días para la cesión de las garantías según se estipula en el contrato; sin embargo, ya están cubiertas en su totalidad.
c) Las Series AL, AM, AN, AO y AP se encuentran en proceso de registro y cesión cumpliendo con los 180 días previstos en el contrato de fideicomiso.

Trimestre (Julio a Septiembre - 2018)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
Z	13/10/17	08/10/18	995,000.00	24,768,558.39	126.29%	59,271,381.52	302.22%
AA	23/10/17	18/10/18	920,000.00				
X	26/10/17	21/10/18	1,000,000.00				
Y	17/11/17	12/11/18	1,000,000.00				
AB	24/01/18	19/01/19	5,500,000.00				
AC	26/01/18	25/01/19	2,000,000.00				
AE	30/01/18	25/01/19	600,000.00				
AD	10/02/18	05/02/19	2,000,000.00				
AG	21/02/18	16/02/19	500,000.00				
AF	14/03/18	09/03/20	2,997,000.00				
AI	21/03/18	16/03/20	600,000.00				
AH	28/03/18	23/03/20	500,000.00				
AJ	06/04/18	01/04/19	500,000.00				
AK	20/04/18	15/04/20	500,000.00				
Total de emisiones en circulación y con garantía cedidas al Fideicomiso			19,612,000.00				
AL	19/05/18	14/05/19	5,000,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 180 días contemplados en el contrato fiduciario.			
AM	10/06/18	05/06/19	1,000,000.00				
AN	26/06/18	22/06/19	3,360,000.00				
AO	05/07/18	30/06/19	1,000,000.00				
AP	29/09/18	24/09/19	960,000.00				
Total de emisiones en circulación no cubiertas			11,320,000.00				
Total de emisiones en circulación			30,932,000.00				

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

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA, S.A.

Glenda Rodriguez
Vicepresidente de Emisiones

cc: Bolsa de Valores de Panamá
Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latin Clear)

CENTRAL FIDUCIARIA

6 de Noviembre de 2018

Señor
José María Herrera
Hipotecaria Metrocredit
Mini Mall El Cangrejo, Planta Baja
Ciudad.

Estimado Sr. Herrera:

En cumplimiento de la Circular SMV-21-2017 y como resultado de la adopción del Acuerdo N° 3-2017 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 30 de septiembre de 2018:

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

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

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

4. **Total del Patrimonio administrado del fideicomiso.**
   El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de septiembre de 2018 de veinticuatro millones seiscientos sesenta y dos mil ciento sesenta y ocho dólares con cincuenta centésimos (USD 24,662,168.50).

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

Serie	Ticker	Monto de la Serie
A	HMET0700000319A	9,000,000.00
B	HMET0725001219B	5,880,000.00
D	HMET0800000921D	1,000,000.00
E	HMET0800000921E	1,000,000.00
F	HMET0800001021F	500,000.00
G	HMET0800001021G	1,000,000.00
H	HMET0800001021H	1,000,000.00
I	HMET0800000122I	1,000,000.00
J	HMET0800000122J	1,000,000.00
K	HMET0800000222K	1,000,000.00

   Con respecto a esta emisión, el Emisor ha informado que ha tomado la decisión que, por el momento, la misma no se estará ofertando en el mercado hasta nuevo aviso.

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

7. **Desglose la composición de los bienes fideicomitidos (identificación del nombre de todos los bienes dados en garantía y cantidad de los bienes cedidos al fideicomiso).**
   La cartera de los bienes fideicomitidos para esta emisión está compuesta en su totalidad por 861 cesiones de crédito respaldado con garantías hipotecaria.

8. **Indicar si existe concentración de los bienes fideicomitidos.**
   No existe concentración, salvo que todos son créditos con garantía hipotecaria y pagarés.

9. **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 los Estados Unidos de América que es la moneda de curso legal en Panamá.

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

Trimestre (Octubre a Diciembre 2017)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en circulación	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
A	19/3/15	19/3/19	8,963,000	16,332,459.64	110%	32,940,388.35	2.22%
B	14/12/15	14/12/19	5,880,000				
Total de Emisiones en Circulación y con Garantías al Fideicomiso			14,843,000				
D	7/9/17	7/9/21	985,000	En proceso de cesión y registro, dentro de los 180 días contemplados en el contrato de Fiduciario			
E	20/9/17	20/9/21	1,000,000				
F	20/9/17	4/10/21	184,000				
G	4/10/17	4/10/21	971,000				
H	25/10/17	25/10/21	500,000				
Total en Circulación No Cubiertas			3,640,000				
Total en Circulación			18,483,000				

Trimestre (Enero a Marzo 2018)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
A	19/3/15	19/3/19	8,963,000.00	18,838,284.17	111.93%	37,385,297.11	222.12%
B	14/12/15	14/12/19	5,880,000.00				
D	7/9/17	7/9/21	988,000.00				
E	20/9/17	20/9/21	1,000,000.00				
Total de Emisiones en circulación y con Garantía Cedidas al Fideicomiso			16,831,000.00				
F	4/10/17	4/10/21	468,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 180 días contemplados en el contrato Fiduciario.			
G	4/10/17	4/10/21	1,000,000.00				
H	25/10/17	25/10/21	1,000,000.00				
I	4/1/18	4/1/22	1,000,000.00				
J	24/1/18	24/1/22	950,000.00				
K	21/2/18	21/2/22	1,000,000.00				
Total de Emisiones en circulación no cubiertas			5,418,000.00				
Total de Emisiones en Circulación			22,249,000.00				

Trimestre (Abril a Junio 2018)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
A	03-19-2015	03-19-2019	8,963,000.00	23,175,444.96	119.88%	45,860,549.13	237.32%
B	12-14-2015	12-14-2019	5,880,000.00				
D	09-07-2017	09-07-2021	990,000.00				
E	09-20-2017	09-20-2021	1,000,000.00				
F	10-04-2017	10-04-2021	500,000.00				
G	10-04-2017	10-04-2021	1,000,000.00				
H	10-25-2017	10-25-2021	1,000,000.00				
Total de Emisiones en circulación y con Garantía Cedidas al Fideicomiso			19,333,000.00				
I	01-04-2018	01-04-2022	1,000,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 180 días contemplados en el contrato Fiduciario.			
J	01-24-2018	01-24-2022	995,000.00				
K	02-21-2018	02-21-2022	1,000,000.00				
Total de Emisiones en circulación no cubiertas			2,995,000.00				
Total de Emisiones en Circulación			22,328,000.00				

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 tercer trimestre de 2018 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 y K cumplen con la cobertura indicada en el contrato de Fideicomiso.

Trimestre (Julio a Septiembre 2018)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
A	19/03/15	19/03/19	8,963,000.00	24,662,168.50	110.38%	48,983,882.91	219.24%
B	14/12/15	14/12/19	5,880,000.00				
D	07/09/17	07/09/21	1,000,000.00				
E	20/09/17	20/09/21	1,000,000.00				
F	04/10/17	04/10/21	500,000.00				
G	04/10/17	04/10/21	1,000,000.00				
H	25/10/17	25/10/21	1,000,000.00				
I	04/01/18	04/01/22	1,000,000.00				
J	24/01/18	24/01/22	1,000,000.00				
K	21/02/18	21/02/22	1,000,000.00				
Total de emisiones en circulación y con garantía cedidas al Fideicomiso			22,343,000.00				

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

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA S.A.

Glenda Rodríguez
Vicepresidente de Emisiones

cc: Bolsa de Valores de Panamá, S. A.
Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latin Clear)

CENTRAL FIDUCIARIA

6 de noviembre de 2018

Señor
José María Herrera
Hipotecaria Metrocredit
Mini Mall El Cangrejo, Planta Baja
Ciudad.

Estimado Sr. Herrera:

En cumplimiento de la Circular SMV-21-2017 y como resultado de la adopción del Acuerdo N° 3-2017 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 30 de septiembre de 2018:

1. **Nombre del Emisor:**
   HIPOTECARIA METROCREDIT – Emisión de Bonos por US$45MM Fideicomiso 78-000172.

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.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.**
   El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de septiembre de 2018 de once millones cuatrocientos veintiséis mil quinientos dieciocho con cuarenta y cuatro centésimos (US$11,426,518.44).

5. **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	Ticket	Monto de la serie
D	HMET0750000320D	2,000,000.00
A	HMET0750000320A	2,000,000.00
B	HMET0750000420B	1,000,000.00
C	HMET0750000420C	500,000.00
E	HMET0750000420E	2,000,000.00
F	HMET0775000522F	1,000,000.00
G	HMET0800000523G	250,000.00
I	HMET0800000522I	500,000.00
H	HMET0750000520H	1,000,000.00
K	HMET0800000522K	500,000.00
J	HMET0800000522J	650,000.00
L	HMET0750000620L	550,000.00
M	HMET0750000720M	500,000.00
N	HMET0800000722N	500,000.00
O	HMET0750000720O	500,000.00
P	HMET070000720P	500,000.00
T	HMET0750000820T	500,000.00
Q	HMET070000820Q	1,000,000.00
U	HMET0800000822U	1,000,000.00
R	HMET0750000820R	500,000.00
Y	HMET0750000820Y	200,000.00
S	HMET0750000920S	1,000,000.00
V	HMET0750000920V	500,000.00
W	HMET0750000920W	500,000.00
X	HMET0800000922X	500,000.00
Z	HMET0750000920Z	200,000.00

6. **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.

7. **Desglose la composición de los bienes fideicomitidos (identificación del nombre de todos los bienes dados en garantía y cantidad de los bienes cedidos al fideicomiso).**
   La cartera de los bienes fideicomitidos para esta emisión está compuesta en su totalidad por 194 cesiones de crédito respaldados con garantías hipotecarias.

8. **Indicar si existe concentración de los bienes fideicomitidos.**
   No existe concentración, salvo que todos son créditos con garantía hipotecaria y pagarés.

9. **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 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 salió al mercado el 20 de marzo de 2018 por lo que sólo se presenta dos informes trimestrales de cobertura histórica de la misma.

Trimestre (Enero a Marzo - 2018)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en circulación	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
D	03-22-2018	03-22-2020	165,000	En proceso de cesión y registro, dentro de los 120 días contemplados en el contrato de fideicomiso			
A	03-28-2018	03-28-2020	665,000				
Total en Circulación			830,000				

Trimestre (Abril a Junio 2018)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
D	03-22-2018	03-22-2020	500,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 120 días contemplados en el contrato fiduciario.			
A	03-28-2018	03-28-2020	2,000,000.00				
B	04-05-2018	04-05-2020	1,000,000.00				
C	04-12-2018	04-12-2020	304,000.00				
E	04-27-2018	04-27-2020	1,996,000.00				
F	05-09-2018	05-09-2022	15,000.00				
G	05-09-2018	05-09-2023	74,000.00				
I	05-16-2018	05-16-2022	1,000,000.00				
H	05-19-2018	05-19-2020	484,000.00				
K	05-25-2018	05-25-2022	645,000.00				
J	05-31-2018	05-31-2022	500,000.00				
L	06-15-2018	06-15-2020	550,000.00				
Total de Emisiones en circulación no cubiertas			9,068,000.00				
Total de Emisiones en Circulación			9,068,000.00				

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 tercer trimestre de 2018 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, confirmamos lo siguiente:

a) Las Series D, A, B, C y E cumplen con la cobertura indicada.
b) Las Series F, G, I, H, K, L, M y N se encuentran dentro de los 120 días para la cesión de las garantías según se estipula en el contrato; sin embargo, ya están cubiertas en su totalidad.
c) Las Series O, P, T, Q, U, R, Y, S, V, W, X y Z se encuentran en proceso de registro y cesión cumpliendo con los 120 días previstos en el contrato de fideicomiso.

Trimestre (Julio a Septiembre - 2018)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
D	22/03/18	22/03/20	500,000.00	11,426,518.44	108.96%	19,768,923.80	188.51%
A	28/03/18	28/03/20	2,000,000.00				
B	05/04/18	05/04/20	1,000,000.00				
C	12/04/18	12/04/20	499,000.00				
E	27/04/18	27/04/20	1,996,000.00				
F	09/05/18	09/05/22	45,000.00				
G	09/05/18	09/05/23	250,000.00				
I	16/05/18	16/05/22	500,000.00				
H	19/05/18	19/05/20	1,000,000.00				
K	25/05/18	25/05/22	497,000.00				
J	31/05/18	31/05/22	650,000.00				
L	15/06/18	15/06/20	550,000.00				
M	05/07/18	05/07/29	500,000.00				
N	20/07/18	20/07/22	500,000.00				
Total de emisiones en circulación y con garantía cedidas al Fideicomiso			10,487,000.00				
O	24/07/18	24/07/20	500,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 120 días contemplados en el contrato fiduciario.			
P	26/07/18	26/07/20	500,000.00				
T	07/08/18	07/08/20	500,000.00				
Q	14/08/18	14/08/20	1,000,000.00				
U	21/08/18	21/08/22	500,000.00				
R	24/08/18	24/08/20	1,000,000.00				
Y	26/08/18	27/08/20	500,000.00				
S	03/09/18	03/09/20	1,000,000.00				
V	12/09/18	12/09/20	495,000.00				
W	19/09/18	19/09/20	500,000.00				
X	26/09/18	26/09/22	500,000.00				
Z	26/09/18	26/09/20	200,000.00				
Total de Emisiones en circulación no cubiertas			7,195,000.00				
Total de Emisiones en Circulación			17,682,000.00				

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

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA, S.A.

Glenda Rodriguez
Vicepresidente de Emisiones

cc: Bolsa de Valores de Panamá, S. A.
Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latin Clear)

CENTRAL FIDUCIARIA

6 de noviembre de 2018

Señor
José María Herrera
Hipotecaria Metrocredit
Mini Mall El Cangrejo, Planta Baja
Ciudad.

Estimado Sr. Herrera:

En cumplimiento de la Circular SMV-21-2017 y como resultado de la adopción del Acuerdo N° 3-2017 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 30 de septiembre de 2018:

1. **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.

4. **Total del Patrimonio administrado del fideicomiso.**
   El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de septiembre de 2018 de cuarenta y cuatro millones noventa y dos mil seiscientos veintiséis con treinta y siete centésimos (US$44,092,626.37).

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

Serie	Ticket	Monto de la serie
A	HMET0775000719A	2,000,000.00
F	HMET0750001018F	9,216,000.00
G	HMET0750001118G	1,500,000.00
H	HMET0750000119H	2,000,000.00
I	HMET0750000319I	1,500,000.00
J	HMET0750000319J	2,000,000.00
K	HMET0750000419K	1,500,000.00
L	HMET0750000519L	3,000,000.00
M	HMET0775000620M	1,506,000.00
N	HMET0750000719N	1,500,000.00
O	HMET0750000719O	1,500,000.00
P	HMET0750000719P	1,637,000.00
Q	HMET0750000819Q	1,023,000.00
R	HMET0750000919R	1,000,000.00
S	HMET0750001019S	723,000.00
T	HMET0750001019T	630,000.00
U	HMET0750000120U	500,000.00
V	HMET0750000220V	1,200,000.00
W	HMET0750000320W	650,000.00
X	HMET0800000322X	600,000.00
Y	HMET0750000720Y	2,000,000.00
Z	HMET0750000820Z	2,000,000.00
AA	HMET0750000920A	700,000.00
AD	HMET07500000920D	300,000.00

6. **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.

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

SALDO DE CARTERA HIPOTECARIA	31,267,122.41
PRÉSTAMOS JUBILADOS SEPTIEMBRE 2018	500,743.47
PRÉSTAMOS DESCUENTO DIRECTO	836,834.29
PRÉSTAMOS EN TRÁMITE	3,827,832.34
BIENES REPOSEÍDOS	2,585,093.86
DEPÓSITOS A PLAZO FIJO GLOBAL BANK	3,200,000.00
CERTIFICADO A PLAZO FIJO, METROBANK	275,000.00
CERTIFICADO A PLAZO FIJO, METROBANK	1,600,000.00

8. **Indicar si existe concentración de los bienes fideicomitidos.**
No existe concentración, salvo que todos son créditos con garantía hipotecaria y pagarés.

9. **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

Trimestre (Octubre a Diciembre - 2017)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
A	26/07/16	26/07/19	2,000,000.00	32,223,264.82	110%	58,409,680.07	200%
B	26/07/16	26/07/18	2,000,000.00				
D	11/08/16	11/08/18	2,000,000.00				
E	09/09/16	11/08/18	1,000,000.00				
F	08/10/16	08/10/18	9,216,000.00				
G	23/11/16	23/11/18	1,500,000.00				
H	29/01/17	29/01/19	2,000,000.00				
I	08/03/17	08/03/19	1,485,000.00				
J	30/03/17	30/03/19	2,000,000.00				
K	12/04/17	12/04/19	1,484,000.00				
L	24/05/17	24/05/19	2,998,000.00				
M	15/06/17	15/06/20	1,506,000.00				
Total de emisiones en circulación y con garantía cedidas al Fideicomiso			29,189,000.00				
N	01/07/17	01/07/19	1,500,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 120 días contemplados en el contrato fiduciario.			
O	10/07/17	10/07/19	1,499,000.00				
P	20/07/17	20/07/19	1,637,000.00				
Q	03/08/17	03/08/19	1,023,000.00				
R	15/09/17	17/09/19	777,000.00				
S	04/10/17	04/10/19	723,000.00				
T	20/10/17	20/10/19	330,000.00				
Total de emisiones en circulación no cubiertas			7,489,000.00				
Total de emisiones en circulación			36,678,000.00				

Trimestre (Enero a Marzo - 2018)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
A	26/07/16	26/07/19	2,000,000.00	44,686,052.96	125.43%	77,270,070.50	216.89%
B	26/07/16	26/07/18	2,000,000.00				
D	11/08/16	11/08/18	2,000,000.00				
E	09/09/16	11/08/18	1,000,000.00				
F	08/10/16	08/10/18	9,216,000.00				
G	23/11/16	23/11/18	1,500,000.00				
H	29/01/17	29/01/19	2,000,000.00				
I	08/03/17	08/03/19	1,485,000.00				
J	30/03/17	30/03/19	2,000,000.00				
K	12/04/17	12/04/19	1,484,000.00				
L	24/05/17	24/05/19	3,000,000.00				
M	15/06/17	15/06/20	1,506,000.00				
N	01/07/17	01/07/19	1,500,000.00				
O	10/07/17	10/07/19	1,499,000.00				
P	20/07/17	20/07/19	1,637,000.00				
Q	03/08/17	03/08/19	1,023,000.00				
R	15/09/17	17/09/19	777,000.00				
Total de emisiones en circulación y con garantía cedidas al Fideicomiso			35,627,000.00				
S	04/10/17	04/10/19	723,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 120 días contemplados en el contrato fiduciario.			
T	20/10/17	20/10/19	630,000.00				
U	24/01/18	24/01/20	500,000.00				
V	21/02/18	21/02/20	1,200,000.00				
W	07/03/18	07/03/20	481,000.00				
X	07/03/18	07/03/22	255,000.00				
Total de emisiones en circulación no cubiertas			3,789,000.00				
Total de emisiones en circulación			39,360,000.00				

Trimestre (Abril a Junio - 2018)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
A	26/07/16	26/07/19	2,000,000.00	43,778,470.90	118.29%	78,307,379.78	211.59%
B	26/07/16	26/07/18	2,000,000.00				
D	11/08/16	11/08/18	2,000,000.00				
E	09/09/16	11/08/18	1,000,000.00				
F	08/10/16	08/10/18	9,216,000.00				
G	23/11/16	23/11/18	1,500,000.00				
H	29/01/17	29/01/19	2,000,000.00				
I	08/03/17	08/03/19	1,498,000.00				
J	30/03/17	30/03/19	2,000,000.00				
K	12/04/17	12/04/19	1,500,000.00				
L	24/05/17	24/05/19	3,000,000.00				
M	15/06/17	15/06/20	1,506,000.00				
N	01/07/17	01/07/19	1,500,000.00				
O	10/07/17	10/07/19	1,499,000.00				
P	20/07/17	20/07/19	1,637,000.00				
Q	03/08/17	03/08/19	1,023,000.00				
R	15/09/17	17/09/19	777,000.00				
S	04/10/17	04/10/19	723,000.00				
T	20/10/17	20/10/19	630,000.00				
Total de emisiones en circulación y			37,009,000.00				
U	24/01/18	24/01/20	500,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 120 días contemplados en el contrato fiduciario.			
V	21/02/18	21/02/20	1,200,000.00				
W	07/03/18	07/03/20	647,000.00				
X	07/03/18	07/03/22	600,000.00				
Total de emisiones en circulación			2,947,000.00				
Total de emisiones en circulación			39,956,000.00				

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 tercer trimestre de 2018 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, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W y X cumplen con la cobertura indicada y las Series Y, Z, AA Y AD se encuentran en proceso de registro y cesión cumpliendo con los 120 días previstos en el contrato de Fideicomiso.

Trimestre (Julio a Septiembre - 2018)							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Monto en Préstamos (USD)	Cobertura (%)	Valor en Avalúos (USD)	Cobertura (%)
A	26/07/16	26/07/19	2,000,000.00	44,092,626.37	126.13%	76,666,679.78	219.30%
F	08/10/16	08/10/18	9,216,000.00				
G	23/11/16	23/11/18	1,500,000.00				
H	29/01/17	29/01/19	2,000,000.00				
I	08/03/17	08/03/19	1,498,000.00				
J	30/03/17	30/03/19	2,000,000.00				
K	12/04/17	12/04/19	1,500,000.00				
L	24/05/17	24/05/19	3,000,000.00				
M	15/06/17	15/06/20	1,506,000.00				
N	01/07/17	01/07/19	1,500,000.00				
O	10/07/17	10/07/19	1,499,000.00				
P	20/07/17	20/07/19	1,637,000.00				
Q	03/08/17	03/08/19	1,023,000.00				
R	15/09/17	17/09/19	777,000.00				
S	04/10/17	04/10/19	723,000.00				
T	20/10/17	20/10/19	630,000.00				
U	24/01/18	24/01/20	500,000.00				
V	21/02/18	21/02/20	1,200,000.00				
W	07/03/18	07/03/20	650,000.00				
X	07/03/18	07/03/22	600,000.00				
Total de Emisiones en circulación y con Garantía Cedidas al Fideicomiso			34,959,000.00				
Y	26/07/18	26/07/20	2,000,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 120 días contemplados en el contrato fiduciario.			
Z	11/08/18	11/08/20	2,000,000.00				
AA	09/09/18	09/09/20	695,000.00				
AD	26/09/18	26/09/20	250,000.00				
Total de Emisiones en circulación no cubiertas			4,945,000.00				
Total de Emisiones en Circulación			39,904,000.00				

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

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA S.A.

Glenda Rodríguez
Vicepresidente de Emisiones

cc: Bolsa de Valores de Panamá
Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latin Clear)