

-411-

SNV 13MAY19AM10:25

**HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**Al 31 de diciembre de 2018**



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

**ÍNDICE DEL CONTENIDO**

<b>ESTADOS FINANCIEROS</b>	<b>PÁGINA No.</b>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 4
Estado de Situación Financiera	5 - 6
Estado de Resultados	7
Estado de Cambios en el Patrimonio	8
Estado de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros	10 - 36

- 413 -

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

**Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.** los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, así como, las notas explicativas a los estados financieros que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de la Empresa, al 31 de diciembre de 2018, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**Fundamento de la Opinión**

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección de Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Empresa de conformidad con el Código de Ética, para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética, para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relacionados a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente, y apropiada para ofrecer una base, para nuestra opinión.

**Asuntos importantes de la auditoría**

Los asuntos de auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo terminado al 31 de diciembre de 2018. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

.../...


A los Accionistas y Junta Directiva  
**HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.**

**Asuntos importantes de auditoria**

- Préstamos por cobrar  
La cartera de préstamos está conformada con dos tipos de clientes; así: a) préstamos con garantía de hipotecas de bienes inmuebles que representa el 98.83% del saldo total de la cartera y b) préstamos a jubilados que representan el 1.17% del total de la cartera.
- Inversiones  
Valuación de las inversiones usando modelos internos de valuación involucra juicios por parte de la gerencia,
- Bonos y VCN's  
La Empresa ha emitido Bonos y VCN's con autorización de la Superintendencia de Mercado de Valores
- Préstamos bancarios  
La Empresa ha obtenido financiamiento de los bancos con condiciones muy favorables con la finalidad de incrementar la Cartera de Préstamos.

.../...

**Cómo fue atendido el asunto en la auditoria**

- Se llevó a cabo una revisión del control interno que aplica la empresa al otorgar el préstamo, así como, una revisión y análisis de antigüedad de la morosidad de la cartera, determinando que la empresa cumple con las revisiones de riesgo de clientes.
- Evaluación de los controles claves de valuación de las inversiones aplicados por la gerencia y una estimación del valor razonable.
- Se evaluó el manejo y los controles claves en el proceso de venta de estos instrumentos de valores.
- Se llevó a cabo una revisión de los cálculos de intereses y una estimación de los efectos que se tienen en el flujo de efectivo a futuro.
- La cartera de préstamos hipotecarios ha sido cedida a un Fideicomiso, en garantía de la emisión de Bonos y VCN's, de acuerdo a lo establecido por la Superintendencia de Mercado de Valores.
- Se solicitó la carta de la empresa fiduciaria con el detalle de bonos y VCN's para determinar la conciliación de las obligaciones.
- Se realizó la confirmación bancaria y se obtuvo repuesta de los bancos con respecto a los saldos de los préstamos por pagar.
- Se evaluaron los instrumentos financieros a fin de ejercer una valuación de su valor razonable.
- Se verificaron las garantías para este tipo de operación.

A los Accionistas y Junta Directiva

**HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.**

**Responsabilidad de la Administración en relación con los Estados Financieros**

La Administración de la Empresa es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del Control Interno que la Administración determine que es necesario, para permitir que la preparación de los estados financieros esté libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Empresa, para continuar como negocio en marcha revelando, según sea el caso los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha, y utilizando el principio contable del negocio en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Empresa o de cesar operaciones, o no exista otra alternativa más realista.

La Administración de la entidad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.**

**Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si, los estados financieros en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran errores de importancia si, individualmente o de forma agregada puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con la NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado, que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, y la razonabilidad de las estimaciones contables, y la correspondiente a información revelada por la Administración.

.../...

A los Accionistas y Junta Directiva  
**HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.**

**Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros  
(Continuación)**

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, del principio contable de negocio en marcha, y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con hechos o con condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Empresa, para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros, o si dichas revelaciones no son adecuadas que modifiquemos nuestra opinión.
- Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Empresa deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura, y el contenido de los estados financieros incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados de la Administración de la Empresa, entre otros asuntos el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

La socia encargada de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Eneyda de Pianetta.

26 de marzo de 2019  
Panamá, República de Panamá

*Baneto y Asociados*

- 417 -

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

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
Al 31 de diciembre de 2018

<b>ACTIVOS</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo en cajas y bancos	1	B/. 27,692,066	B/. 36,196,128
Préstamos por cobrar - clientes	2	15,050,560	14,120,860
Cuentas por cobrar - cheques devueltos		-	20,324
Adelanto a préstamos por cobrar		107,568	119,170
Adelanto a compra		102,375	102,375
Impuesto sobre la renta - estimado	3	219,810	216,512
Gastos pagados por adelantado	4	1,516,593	1,215,338
Otros activos corrientes	5	23,420	7,514
<b>Total de activos corrientes</b>		<u>44,712,392</u>	<u>51,998,221</u>
<b>Inversiones en acciones y bonos del Estado</b>	6	<u>3,511,787</u>	<u>2,100,000</u>
<b>Propiedades disponibles para la venta</b>	7	<u>626,047</u>	<u>49,931</u>
<b>Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas</b>	8	<u>1,485,425</u>	<u>1,441,356</u>
<b>Otros activos</b>			
Préstamos por cobrar - clientes no corrientes	2	116,626,027	90,642,417
BCT Bank (Balboa Bank & Trust, Corp.)	9	1,620,831	4,120,831
Cuentas por cobrar - Fideicomiso		260,000	260,000
Cuentas por cobrar - terceros		63,958	383,809
Cuentas por cobrar - otras		919,171	254,273
Depósito de garantía		22,025	23,515
Gastos de organización, neto de amortización acumulada	10	17,104	36,754
Fondos en Fideicomiso	E	-	1,000
<b>Total de otros activos</b>		<u>119,529,116</u>	<u>95,722,599</u>
<b>Total de activos</b>		<u><u>169,864,767</u></u>	<u><u>151,312,107</u></u>
<b>Cuentas de Orden</b>			
Valor de los avalúos de las hipotecas por cobrar dadas en garantías de los Bonos y VCN's en circulación.		B/. <u><u>270,420,879</u></u>	B/. <u><u>228,808,310</u></u>

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.



-418-

**HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.**

(Panamá, República de Panamá)

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

Al 31 de diciembre de 2018

<b>PASIVOS</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar - proveedores	<b>11</b> B/.	208,748	B/. 249,035
V.C.N. por pagar	<b>E</b>	34,573,000	34,260,000
Préstamos por pagar - bancos	<b>12</b>	3,209,582	6,644,041
Impuesto y retenciones por pagar	<b>13</b>	24,122	23,478
Adelantos recibidos de clientes		144,319	255,308
FECI - por pagar		177,579	547,306
Impuesto sobre la renta por pagar	<b>14</b>	853,197	1,452,538
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<u>39,190,547</u>	<u>43,431,706</u>
<b>Pasivos a largo plazo</b>			
Bonos por pagar	<b>E</b>	81,328,000	61,061,000
Sobregiros bancarios	<b>1</b>	10,409,455	9,652,559
Préstamos por pagar - bancos	<b>12</b>	-	4,983,100
FECI - por pagar		3,205,299	1,735,429
<b>Total de pasivos a largo plazo</b>		<u>94,942,754</u>	<u>77,432,088</u>
<b>Otros pasivos</b>			
Cuentas por pagar - otras		139,000	463,572
Dividendos por pagar		9,767	-
Intereses no devengados	<b>2</b>	16,562,592	13,675,757
Gastos de manejo no devengados	<b>2/15</b>	5,972,674	4,521,394
<b>Total de otros pasivos</b>		<u>22,684,033</u>	<u>18,660,723</u>
<b>Total de pasivo</b>		<u>156,817,334</u>	<u>139,524,517</u>
<b>PATRIMONIO</b>			
<b>Capital social autorizado</b>			
13,000 acciones comunes con un valor nominal de B/.1,000 cada una, emitidas y en circulación			
10,500 acciones para diciembre de 2018 y			
10,000 acciones para diciembre de 2017	<b>16</b>	10,500,000	10,000,000
<b>Utilidades no distribuidas</b>		<u>2,547,434</u>	<u>1,787,590</u>
<b>Total de patrimonio de los accionistas</b>		<u>13,047,434</u>	<u>11,787,590</u>
<b>Total de pasivo y patrimonio de los accionistas</b>	B/.	<u><u>169,864,767</u></u>	B/. <u><u>151,312,107</u></u>

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

-419-

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

**ESTADO DE RESULTADOS**

Para el año terminado al 31 de diciembre de 2018

	NOTAS	2018	%	2017	%	AUMENTO O (DISMINUCIÓN)	%		
<b>Ingresos:</b>									
Intereses ganados	B/.	<u>16,026,968</u>	100.00	B/.	<u>11,294,803</u>	100.00	B/.	<u>4,732,165</u>	41.90
<b>Gastos por intereses</b>									
Bonos y VCN	E	7,738,275	48.28	5,620,889	49.77	2,117,386	37.67		
Financieros		<u>1,570,694</u>	9.80	<u>1,268,891</u>	11.23	<u>301,803</u>	23.78		
<b>Total de gastos por intereses</b>		<u>9,308,969</u>	58.08	<u>6,889,780</u>	61.00	<u>2,419,189</u>	35.11		
<b>Total de ingresos por intereses, neto</b>		<u>6,717,999</u>	41.92	<u>4,405,023</u>	39.00	<u>2,312,976</u>	52.51		
<b>Otros ingresos</b>									
Ingresos - gastos de manejo	15	756,537	4.72	625,163	5.53	131,374	21.01		
Intereses ganados - plazos fijos		1,460,438	9.11	1,092,633	9.67	367,805	33.66		
Otros ingresos	18	<u>2,155,585</u>	13.45	<u>1,781,414</u>	15.77	<u>374,171</u>	21.00		
<b>Total de otros ingresos</b>		<u>4,372,560</u>	27.28	<u>3,499,210</u>	30.97	<u>873,350</u>	24.96		
<b>Ingresos netos por interés y otros</b>		<u>11,090,559</u>	69.20	<u>7,904,233</u>	69.97	<u>3,186,326</u>	40.31		
<b>Menos:</b>									
Gastos generales y administrativos	19/20	<u>8,897,433</u>	55.52	<u>6,880,863</u>	60.92	<u>2,016,570</u>	29.31		
Ganancia en operaciones		<u>2,193,126</u>	13.68	<u>1,023,370</u>	9.05	<u>1,169,756</u>	114.30		
<b>Más:</b>									
Ganancia en venta de bien inmueble		<u>89,855</u>	0.56	<u>1,091,999</u>	9.67	<u>(1,002,144)</u>	(91.77)		
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>		<u>2,282,981</u>	14.24	<u>2,115,369</u>	18.72	<u>167,612</u>	7.92		
Menos: impuesto sobre la renta		<u>219,810</u>	1.37	<u>160,902</u>	1.42	<u>58,908</u>	36.61		
<b>Utilidad neta antes de pérdida extraordinaria</b>		<u>2,063,171</u>	12.87	<u>1,954,467</u>	17.30	<u>108,704</u>	5.56		
<b>Menos: pérdida extraordinaria no recurrente (Balboa Bank &amp; Trust, Corp.)</b>	21	<u>(500,000)</u>	(3.13)	<u>-</u>	-	<u>(500,000)</u>	(100.00)		
<b>Utilidad neta</b>	B/.	<u><u>1,563,171</u></u>	9.74	B/.	<u><u>1,954,467</u></u>	17.30	B/.	<u><u>(391,296)</u></u>	(20.02)

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

**HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.**

(Panamá, República de Panamá)

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

Para el año terminado al 31 de diciembre de 2018

	NOTAS	Acciones comunes	Utilidades no distribuidas	Total del patrimonio
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b>		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)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>		10,000,000	(166,877)	9,833,123
<b>Utilidad neta al 31 de diciembre de 2017</b>		-	1,954,467	1,954,467
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>		<u>10,000,000</u>	<u>1,787,590</u>	<u>11,787,590</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2017</b>		10,000,000	1,787,590	11,787,590
Más: emisión de acciones		500,000	-	500,000
Menos: impuesto complementario	17	-	(15,199)	(15,199)
declaración de dividendos		-	(788,128)	(788,128)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>		10,500,000	984,263	11,484,263
<b>Utilidad neta al 31 de diciembre de 2018</b>		-	1,563,171	1,563,171
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>		B/. <u>10,500,000</u>	B/. <u>2,547,434</u>	B/. <u>13,047,434</u>

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
Para el año terminado al 31 de diciembre de 2018

	2018	2017
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación</b>		
<b>Efectivo recibido de:</b>		
Abonos de préstamos por cobrar,		
Intereses ganados y comisión de cierre	B/. 13,154,397	B/. 12,182,618
<b>Efectivo (utilizado) en:</b>		
Gastos administrativos, e intereses financieros,		
Bonos y VCN's pagados	(18,246,464)	(14,581,610)
Pago de impuestos	(837,648)	(53,867)
Préstamos otorgados	(16,247,393)	(9,877,480)
Adelantos a préstamos	-	25,780
<b>Total de efectivo (utilizado)</b>	<u>(35,331,505)</u>	<u>(24,487,177)</u>
<b>Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación</b>	<u>(22,177,108)</u>	<u>(12,304,559)</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión</b>		
<b>Efectivo recibido o (utilizado) en:</b>		
Adquisición en activo fijo	(325,255)	(266,581)
Depósitos en garantía	1,490	(2,870)
Emisión de acciones	500,000	1,000,000
Inversión en acciones	(1,411,787)	(100,000)
Ganancia venta bien inmueble	25,897	1,120,706
<b>Flujos de efectivo neto, (utilizado) proveniente en actividades de inversión</b>	<u>(1,209,655)</u>	<u>1,751,255</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento</b>		
<b>Efectivo recibido (utilizado) en:</b>		
Préstamos abonados o cancelados	(6,867,559)	(4,497,952)
Préstamos recibidos	450,000	4,333,210
Sobregiro bancario	756,896	(2,518,449)
Bonos por pagar	20,267,000	30,123,000
V.C.N. por pagar	313,000	(2,682,000)
Variación en cuentas por pagar - otras	-	264,155
Variación en cuentas por cobrar - otras	(695,326)	(504,273)
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	1,437,051	1,093,527
Dividendos pagados	(778,361)	(1,078,303)
<b>Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento</b>	<u>14,882,701</u>	<u>24,532,915</u>
<b>(Disminución ) aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	(8,504,062)	13,979,611
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año</b>	<u>36,196,128</u>	<u>22,216,517</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre</b>	B/. <u><u>27,692,066</u></u>	B/. <u><u>36,196,128</u></u>

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

-422-

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Al 31 de diciembre 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.

**Operación**

Es una Empresa Financiera No Bancaria, dedicada principalmente al otorgamiento de préstamos personales con Garantía hipotecaria (98.83%) y préstamos personales a jubilados (1.17%) 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).

**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 <b>A</b> -				
Programa de Valores Comerciales SMV 579-14 (FG-003-14)	PA <b>A</b> +	PA <b>A</b> +	PA <b>A</b> +	PA <b>A</b> +	PA <b>1</b>
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 83-15 (FG-001-14)	PA <b>A</b> +				
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 426-16 (FG-003-45)	PA <b>A</b> +				
Programa de Bonos Hipotecarios (SMV No. 697-17)	-	-	PA <b>A</b> +	PA <b>A</b> +	PA <b>A</b> +
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 riesgos son insignificantes.

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

**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 31 de diciembre de 2018

**B. Base de preparación (Continuación)**

**a) Declaración de cumplimiento (continuación)**

Los estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Gerencia el día 25 de marzo de 2019. Dichos estados financieros serán presentados a la Junta General de Accionistas, para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas, sin modificaciones.

**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 31 de diciembre 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 financiera, cuando la Empresa 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 31 de diciembre de 2018

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

**e) Activos y pasivos financieros (continuación)**

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

**h) Inversiones 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 31 de diciembre 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 VCN's 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:

	<u>Vida útil estimada</u>
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 el 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 31 de diciembre 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 los préstamos son reconocidos como ingresos con base al valor principal y a tasas de intereses pactadas y se amortizan durante la vida del préstamo.

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 venta de bonos y VCN's, pagado durante el año 2017 y así sucesivamente, y que estos sean amortizados con base a la vigencia de cada uno de 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 por ciento. (4.67%), se refiere al método CAIR.

**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 31 de diciembre de 2018

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

NIIF's 9, A la fecha de los estados financieros, la administración de la empresa ha evaluado y analizado el alcance de la Norma Internacional de Información Financiera NIIF's 9 Instrumentos Financieros, determinando que la Empresa no se ve afectada por ésta; nos referimos a que la cartera de préstamo esta garantizada por bienes inmuebles y cuyo desembolso de préstamo ésta garantizado con bien inmueble cuyo avalúo es tres veces al valor de la deuda, de allí que el riesgo de una perdida es bajo.

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.

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

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 períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada es permitida para entidades que también adopten la NIIF 15. (Ingresos de Contratos con Clientes)

-429-

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2018

**E. Emisión de Bonos**

**Octava Emisión de Bonos**

La Empresa obtuvo una autorización para la octava Emisión Pública de Bonos Hipotecario, mediante la Resolución emitida por la Superintendencia de Mercados 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 Balboa 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/. 4,970,000	B/. 4,030,000	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
<b>Totales</b>	<b>B/. 23,500,000</b>	<b>B/. 18,350,000</b>	<b>B/. 5,150,000</b>			

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 31 de diciembre de 2018

**E. Emisión de Bonos (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
H	2,000,000	2,000,000	-	2	7.00%	29-01-2019
I	1,500,000	1,498,000	2,000	2	7.00%	08-03-2019
J	2,000,000	2,000,000	-	2	7.00%	30-03-2019
K	1,500,000	1,500,000	-	2	7.00%	12-04-2019
L	3,000,000	3,000,000	-	2	7.00%	24-05-2019
M	1,506,000	1,506,000	-	3	7.75%	15-06-2019
N	1,500,000	1,500,000	-	2	7.00%	01-07-2019
O	1,500,000	1,499,000	1,000	2	7.00%	10-07-2019
P	1,637,000	1,637,000	-	2	7.00%	20-07-2019
Q	1,023,000	1,023,000	-	2	7.00%	03-08-2019
R	777,000	777,000	-	2	7.00%	15-09-2019
S	723,000	723,000	-	2	7.00%	04-10-2019
T	630,000	630,000	-	2	7.00%	20-10-2019
U	500,000	500,000	-	2	7.00%	24-01-2020
V	1,200,000	1,200,000	-	2	7.00%	21-02-2020
W	650,000	650,000	-	2	7.00%	07-03-2020
X	600,000	600,000	-	4	8.00%	07-03-2022
Y	2,000,000	2,000,000	-	2	7.00%	26-07-2020
Z	2,000,000	2,000,000	-	2	7.00%	11-08-2020
AA	700,000	700,000	-	2	7.00%	09-09-2020
AD	300,000	300,000	-	2	7.00%	26-09-2020
AB	4,000,000	3,980,000	20,000	2	7.00%	08/10/2020
AC	2,000,000	1,978,000	22,000	2	7.00%	08/09/2020
AE	500,000	500,000	-	2	7.00%	18/10/2020
AF	500,000	465,000	35,000	2	7.00%	26/10/2020
AG	500,000	500,000	-	2	7.00%	30/10/2020
AH	1,000,000	985,000	15,000	2	7.00%	23/11/2020
AI	1,500,000	1,345,000	155,000	2	7.00%	23/11/2020
AJ	500,000	100,000	400,000	2	7.00%	20/06/2020
Totales	<b>B/.39,746,000</b>	<b>B/.39,096,000</b>	<b>B/. 650,000</b>			

Respaldo de la emisión:  
Garantía:

Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.  
Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con la empresa Central Fiduciaria, S. A., con avalúo equivalente al 200% del importe de la emisión tal como se detalla en la sección H del prospecto. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S. A., y estas se ceden al Fideicomiso constituido con Central Fiduciaria, S. A.



-431-

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Al 31 de diciembre de 2018

**E. Emisión de Bonos (Continuación)**

**Novena Emisión de Bonos (continuación)**

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.

**Décima Emisión de Bonos**

La Empresa obtuvo una autorización para la Décima 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	1,000,000	499,000	501,000	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	500,000	-	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
Sub total	<b>B/. 15,550,000</b>	<b>B/.14,990,000</b>	<b>B/. 560,000</b>			

-432-

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Al 31 de diciembre de 2018

**E. Emisión de Bonos (Continuación)**  
**Décima Emisión de Bonos (continuación)**

SERIES	MONTO	Monto en circulación	Monto disponible para la venta	Plazos años	Tasa de interés	Vencimiento
Sub total	<b>B/. 15,550,000</b>	<b>B/. 14,990,000</b>	<b>B/. 560,000</b>			
S	1,000,000	1,000,000	-	2	7.50%	03-09-2020
V	500,000	500,000	-	2	7.50%	12-09-2020
W	500,000	500,000	-	2	7.50%	19-09-2020
X	500,000	500,000	-	2	7.50%	26-09-2020
Z	200,000	200,000	-	2	7.50%	26-09-2020
AA	500,000	493,000	7,000	2	7.50%	04-10-2020
AB	300,000	300,000	-	2	7.50%	11-09-2020
AC	350,000	350,000	-	2	7.50%	12-10-2020
AD	300,000	291,000	9,000	2	7.50%	19-10-2020
AE	300,000	294,000	6,000	2	7.50%	25-10-2022
AF	1,000,000	672,000	328,000	2	7.50%	19-11-2020
AG	600,000	499,000	101,000	2	7.50%	22-11-2022
AH	1,000,000	850,000	150,000	2	7.50%	22-11-2022
AI	500,000	500,000	-	2	7.50%	23-11-2020
AJ	1,000,000	929,000	71,000	2	7.50%	19-12-2020
AK	1,000,000	874,000	126,000	2	7.50%	19-11-2020
AL	500,000	140,000	360,000	2	7.50%	26-06-2020
Totales	<b>B/. 25,600,000</b>	<b>B/. 23,882,000</b>	<b>B/. 1,718,000</b>			

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 31 de diciembre de 2018.

BONOS POR PAGAR	Montos en circulación
Octava Emisión	B/. 18,350,000
Novena Emisión	39,096,000
Décima Emisión	23,882,000
<b>TOTAL BONOS POR PAGAR</b>	<b>B/. 81,328,000</b>



-433-

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Al 31 de diciembre de 2018

**E. Emisión de Bonos (Continuación)**

**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.

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.
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.

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
AB	B/. 5,500,000	B/. 5,500,000	B/. -	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	2	6.75%	14-03-2019
AI	600,000	600,000	-	2	6.75%	16-02-2019
AH	500,000	500,000	-	2	6.75%	23-03-2019
AJ	500,000	500,000	-	1	6.50%	01-04-2019
AK	500,000	500,000	-	2	6.50%	15-04-2020
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
AO	1,000,000	1,000,000	-	1	6.75%	30-06-2019
AP	1,000,000	995,000	5,000	1	6.75%	29-09-2019
AT	3,500,000	3,500,000	-	1	6.75%	01-04-2019
AQ	1,000,000	995,000	5,000	1	6.75%	03-10-2019
AR	1,000,000	1,000,000	-	1	6.75%	13-10-2019
AS	1,000,000	986,000	14,000	1	6.75%	16-10-2019
AU	1,000,000	947,000	53,000	1	6.75%	07-11-2019
AV	500,000	93,000	407,000	1	6.75%	18-11-2019
Totales	<b>B/. 35,060,000</b>	<b>B/. 34,573,000</b>	<b>B/. 487,000</b>			

El monto de VCN's, en circulación asciende a **B/.34,573,000**, al 31 de diciembre de 2018.



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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Al 31 de diciembre de 2018

**E. Emisión de Bonos (Continuación)**

**Informe de la empresa Fiduciaria, Central Fiduciaria, S.A. al 31 de diciembre de 2018 - 2017**

En el informe de Central Fiduciaria, S. A., Al **31 de diciembre de 2018**, empresa fiduciaria del Fideicomiso, informó lo siguiente sobre los Bienes del Fideicomiso, así:

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

**Fideicomiso VIII - Emisión de Bonos por US \$45MM Fideicomiso 78-000031**

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 2018** a VEINTE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA DOLARES CON DIECISIETE CENTAVOS DE DÓLAR (\$20,945,440.17)

El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a CUARENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS DIEZ DOLARES CON VEINTISEIS CENTAVOS DE DÓLAR. (\$42,581,610.26), para la misma fecha.

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 avalúos sobre los bienes de las hipotecas 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.

**Fideicomiso IX – Emisión de Bonos por US\$40MM Fideicomiso 78-000045**

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 2018** a TREINTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO DOLARES CON DIECINUEVE CENTAVOS DE DÓLAR. (US \$36,656,955.19). Este monto corresponde a bonos emitidos y en circulación por la suma de Veinticuatro Millones Doscientos Cuarenta y Tres Mil Dólares con 00/100, (\$24,843,000); al cierre del período 2018; además, la Empresa estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir bonos en circulación por la suma de Catorce Millones Ochocientos Cincuenta y Tres Mil Dólares (\$14,853,000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, ciento ochenta días, para garantizar los bonos en circulación.

El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a CINCUENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL DOCIENTOS DIECISIETE DOLARES CON DIECISIS CENTAVOS DE DÓLAR (\$56,241,217.16), para la misma fecha.

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 avalúos sobre los bienes de las hipotecas 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.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2018

**E. Emisión de Bonos (Continuación)**

**Informe de la empresa Fiduciaria, Central Fiduciaria, S.A., al 31 de diciembre de 2018 – 2017 (continuación)**

**Fideicomiso X – Emisión de Bonos por US\$45MM Fideicomiso 78-000172**

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de los Bonos en circulación, (X emisión), asciende al **31 de diciembre de 2018** a DICESITE MILLONES CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS QUINCE DOLARES CON SETENTA CENTAVOS DE DÓLAR, (US \$17,047,815.70). Este monto corresponde a bonos emitidos y en circulación por la suma de Catorce Millones Novecientos Noventa Mil Dólares con 00/100 (\$14,990,000); al cierre del período 2018; además, la Empresa estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir bonos en circulación por la suma de Ocho Millones Ochocientos Noventa y Dos Mil Dólares, (\$8,892,000), tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, ciento ochenta días, para garantizar los bonos en circulación.

El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a TREINTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO DOLARES CON OCHENTA Y DOS CENTAVOS DE DOLARES (\$31,442,694.82) para la misma fecha.

**Fideicomiso XIII VCN's – Emisión de VCN's por US\$42MM Fideicomiso 78-000030**

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN's, (XIII emisión) asciende a Veintiocho Millones Cuarenta Mil Cuatrocientos Cuarenta y Nueve Dólares con 02/100, (US \$28,040,449.02) **al 31 de diciembre de 2018.**

El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a Sesenta y cuatro Millones Trescientos Cincuenta y Ocho Mil Cuatrocientos Cincuenta y Siete Dólares con 63/100 (US \$64,358,457.63), para la misma fecha.

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.

-436-

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2018

**1. Efectivo en cajas y bancos**

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

	2018	2017
<b>Cuentas corrientes</b>		
Caja general	B/. 5,800	B/. 93,422
Banco Nacional de Panamá	21,737	14,498
Caja de Ahorros	7,578	7,706
Banco Bac de Panamá, S. A.	3,735	2,965
Global Bank Corporation	343,941	210,622
Banco General, S. A.	7,572	7,678
Banco Panamá, S. A.	86,672	1,030,376
Multibank, Inc.	47,778	37,201
St. George Bank & Company, Inc.	20,714	-
Banisi, S. A.	-	12,238
MetroBank, S. A.	1,406,110	2,431,834
Canal Bank, S. A.	42,882	87,887
Capital Bank, S. A.	14,885	973
<b>Totales cuentas corrientes</b>	<u>2,009,404</u>	<u>3,937,400</u>
<b>Cuentas de ahorros</b>		
MetroBank, S. A.	727,820	2,233,961
Caja de Ahorros	3,769	3,694
<b>Totales cuentas de ahorros</b>	<u>731,589</u>	<u>2,237,655</u>
<b>Plazos fijos</b>		
Scotiabank (Panamá), S. A.	56,073	56,073
Global Bank Corporation	6,755,000	8,555,000
Banco Bac de Panamá, S. A.	50,000	50,000
Multibank, Inc.	50,000	50,000
MetroBank, S. A.	2,120,000	5,490,000
Banco General, S. A.	120,000	120,000
Capital Bank, Inc.	8,700,000	8,700,000
St. Georges Bank & Company, Inc.	1,200,000	1,200,000
Banisi, S. A.	1,400,000	1,400,000
Canal Bank, S. A.	3,000,000	3,000,000
Banco Panamá, S. A.	1,500,000	1,400,000
<b>Totales plazo fijo</b>	<u>24,951,073</u>	<u>30,021,073</u>
<b>Sub totales</b>	<u><b>27,692,066</b></u>	<u><b>36,198,128</b></u>
<b>Menos: Sobregiros bancarios (*)</b>		
Global Bank Corporation	2,199,213	4,036,072
MetroBank, S. A.	375,909	388,995
Banisi	3,216	
Banco Panamá, S. A.	-	3,414
St. Georges Bank & Company, Inc.	-	17,773
Canal Bank, S. A.	1,507,222	1,132,077
Capital Bank, S. A.	6,323,895	4,074,228
<b>Sub totales</b>	<u><b>(10,409,455)</b></u>	<u><b>(9,652,559)</b></u>
<b>Totales netos</b>	B/. <u><b>17,282,611</b></u>	B/. <u><b>26,543,569</b></u>

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



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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Al 31 de diciembre 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:

	<b>2018</b>	2017
Préstamos por cobrar	B/. 131,676,587	B/. 104,763,277
Menos: intereses no devengados y comisiones de manejo	<u>22,535,266</u>	<u>18,197,151</u>
Totales netos	B/. <u><b>109,141,321</b></u>	B/. <u>86,566,126</u>

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

	<b>2018</b>	%	2017	%
<b>Porción corriente</b>				
Hasta 360 días	B/. 15,050,560	11.46	B/. 14,120,860	13.48
<b>Porción no corriente</b>				
Más de 361 días	<u>116,626,027</u>	88.54	<u>90,642,417</u>	86.52
Totales	B/. <u><b>131,676,587</b></u>	100.00	B/. <u>104,763,277</u>	100.00

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

	<b>2018</b>	%	2017	%
Corriente	B/. 130,389,282	99.02	B/. 103,905,099	99.18
30 días	443,534	0.34	385,873	0.37
60 días	294,290	0.22	219,009	0.21
90 días	185,440	0.14	107,290	0.10
120 días	<u>364,041</u>	0.28	<u>146,006</u>	0.14
Totales	B/. <u><b>131,676,587</b></u>	100.00	B/. <u>104,763,277</u>	100.00

**3. Impuesto sobre la renta - estimado**

El monto de B/.**219,810** para diciembre de 2018 (diciembre 2017: B/.216,512), corresponde al impuesto sobre la renta estimado para el período 2019 y 2018. Estos montos fueron determinados con base a la renta neta gravable según la declaración de renta del año 2018 y 2017, respectivamente.

-438-

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Al 31 de diciembre de 2018

**4. Gastos pagados por adelantado**

El monto de B/1,516,593 para diciembre 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.

	<b>2018</b>	2017
Prima de pólizas de seguro	B/. -	B/. 47,653
Comisiones de venta de bonos	1,342,036	1,149,159
Gastos pagados por adelantado	<u>174,557</u>	<u>18,526</u>
Totales	<b><u>1,516,593</u></b>	<b><u>1,215,338</u></b>

**5. Otros activos corrientes**

Esta partida se distribuye así:

Intereses por cobrar DPF	23,387	-
ITBMS Tesoro Nacional	<u>33</u>	<u>7,514</u>
Totales	B/. <b><u>23,420</u></b>	B/. <b><u>7,514</u></b>

**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:

		<b>2018</b>	2017
Bonos del Estado	Vencimiento en cinco años	B/. 100,000	B/. 100,000
Capital Assets Consulting, Inc.	Valores Comerciales Negociables		
	Vencimiento 19 noviembre 2019	2,000,000	2,000,000
Central Fiduciaria, S.A.	Fideicomiso de		
	Administración	1,060,000	-
Metro Holding Enterprises, Inc.	Acciones	251,966	-
Mícron Technology, Inc.	Acciones	49,946	-
Copa Holding, S.A.	Acciones	<u>49,875</u>	<u>-</u>
Totales		B/. <b><u>3,511,787</u></b>	B/. <b><u>2,100,000</u></b>

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Al 31 de diciembre de 2018

**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 evaluadoras tienen un precio mayor que el valor de la deuda al momento de su adjudicación.

A continuación, presentamos el siguiente desglose:

<b>Finca No.</b>	<b>Valor de Adjudicación 2018</b>	<b>Valor de Avalúo</b>
120807-8712	B/. 7,567	B/. 18,000
214677-8716	11,152	15,000
4773605-9103	154,454	138,815
92522-4305	28,183	116,364
144697-8006	97,222	100,500
41582-8712	100,122	130,000
657-8A03	104,453	120,000
46480-2001	<u>122,894</u>	<u>70,000</u>
Totales	B/. <b><u>626,047</u></b>	B/. <b><u>708,679</u></b>

**8. Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas**  
(Véase página No. 35)

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Cuenta corriente	B/. 94,886	B/. 120,831
Plazos fijos	<u>1,525,945</u>	<u>4,000,000</u>
Totales netos	B/. <b><u>1,620,831</u></b>	B/. <b><u>4,120,831</u></b>

BCT Bank y Balboa Bank & Trust, Corp., se fusionaron 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/.17,104 para diciembre de 2018 (diciembre 2017: B/.36,754), corresponden a los desembolsos efectuados para la organización de las sucursales de La Chorrera, Vista Alegre, Balboa, Las Cumbres, Coronado, Bethania, 24 de Diciembre y Las Tablas. Estos montos serán amortizados en un período de cinco años, para diciembre de 2018 se amortizó B/.19,650 (diciembre 2017: se amortizó B/.25,437).

- 440 -

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2018

**11. Cuentas por pagar - proveedores**

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

	2018	%	2017	%
De 1 a 30 días	B/. 103,069	49.37	B/. 185,564	74.51
De 31 a 60 días	23,008	11.02	35,310	14.18
De 61 a 90 días	4,829	2.32	-	-
De 91 a 120 o más	<u>77,842</u>	37.29	<u>28,161</u>	11.31
Totales	B/. <u>208,748</u>	100.00	B/. <u>249,035</u>	100.00

Estas cuentas son canceladas en un período de treinta (30) a sesenta (60) días.

**12. Préstamos por pagar - bancos**

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

<b>PORCIÓN CORRIENTE</b>			<b>Diciembre 2018</b>	<b>Diciembre 2017</b>
<b>BAC PANAMA, S. A.</b>				
Préstamo No.	Fecha vencimiento	Hasta diciembre		
Varios préstamos	2009 - 2019	2018	B/. 8,070	B/. 10,411
<b>GLOBAL BANK CORPORATION</b>				
Préstamo No.	Fecha vencimiento	Hasta diciembre		
Varios préstamos	2015 - 2021	2018	293,878	955,163
<b>METROBANK, S. A.</b>				
Préstamo No.	Fecha vencimiento	Hasta diciembre		
Varios préstamos	2014 - 2020	2018	525,452	4,380,571
<b>BANISI, S. A.</b>				
Préstamo No.	Fecha vencimiento	Hasta diciembre		
Varios préstamos	2018 - 2019	2018	1,300,000	1,050,000
<b>ST. GEORGES BANK &amp; COMPANY, INC.</b>				
Préstamo No.	Fecha vencimiento	Hasta diciembre		
Varios préstamos	2018 - 2019	2018	<u>900,000</u>	<u>50,267</u>
<b>Sub totales pasan a la pági.29</b>			B/. 3.027,400	B/.6,446,412

-441-

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Al 31 de diciembre de 2018

**12. Préstamos por pagar - bancos (continuación)**

	<b>2018</b>	2017
Sub totales vienen de la pági.28	B/. 3,027,400	B/.6,446,412
<b>BANCO PANAMA, S. A.</b>		
Préstamo		
No.	Fecha	Hasta
Varios préstamos	vencimiento	diciembre
7	2015 - 2020	2018
	182,182	182,000
<b>CANAL BANK, S. A.</b>		
Préstamo		
No.	Fecha	Hasta
Varios préstamos	vencimiento	diciembre
	2018 - 2018	2018
	-	15,629
<b>Garantía:</b> 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.		
Totales	<u><b>3,209,582</b></u>	<u><b>6,644,041</b></u>

**Préstamos por pagar- bancos**

**PORCIÓN LARGO PLAZO**

<b>BAC PANAMA, S. A.</b>	-	8,715
<b>GLOBAL BANK CORPORATION</b>	-	904,080
<b>METROBANK, S. A.</b>	-	975,235
<b>ST. GEORGES BANK &amp; COMPANY, INC.</b>	-	564,218
<b>BALBOA BANK &amp; TRUST, CORP.</b>	-	2,000,000
<b>BANCO PANAMA, S. A.</b>	-	495,193
<b>CANAL BANK, S. A.</b>	-	35,659
Totales	B/. -	B/. <u><b>4,983,100</b></u>

**13. Impuestos y retenciones por pagar**

El importe de B/.24,122 para diciembre de 2018 (diciembre 2017: B/.23,478), se le adeuda a la Caja de Seguro Social y corresponde a las cuotas obrero patronal, de los salarios pagados en el mes de diciembre de 2018 y 2017. Estos montos se pagan en el mes siguiente, es decir, en el mes de enero 2019 y 2018.

**14. Impuesto sobre la renta por pagar**

El monto de B/.853,197 para diciembre de 2018 (diciembre 2017: B/.1,452,538), corresponden al impuesto de renta por pagar de la Empresa. Estos montos fueron determinados con base a la renta gravable según su declaración jurada de renta de los períodos 2018 y 2017 y se le descontó el crédito correspondiente, al impuesto sobre la renta adelantado de los años 2017 y 2016.

En el mes de enero de 2018, la Empresa realizó un abono de B/.700,000 y el saldo de la deuda, hizo un arreglo de pago a 24 meses, durante el año de 2018, realizó abono por la suma de B/.401,400.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Al 31 de diciembre de 2018

**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:

	<b>2018</b>	2017
Saldos al inicio del período	B/. 4,521,394	B/. 4,066,513
Totales del período al 31 de diciembre de 2018 y 2017.	2,207,817	1,080,044
Menos: monto diferido por amortizar	<u>5,972,674</u>	<u>4,521,394</u>
Totales de ingresos del período	B/. <u>756,537</u>	B/. <u>625,163</u>

**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 resta la suma de B/.15,199, correspondiente al impuesto complementario pagado por cuenta de los accionistas en concepto de adelanto al impuesto de dividendos.

**18. Otros ingresos**

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

	<b>2018</b>	2017
Legales	B/. 878,475	B/. 505,383
Notariales	139,020	92,815
Avalúos	208,132	132,660
Cesión	176,521	154,075
Timbres	33,030	18,664
Seguros	157,687	101,161
Minuta - carta de cancelación	17,770	24,518
Interés moroso	316,702	281,268
Varios	<u>228,248</u>	<u>470,870</u>
Totales	B/. <u>2,155,585</u>	B/. <u>1,781,414</u>

-442-

-443-

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Al 31 de diciembre de 2018

**19. Gastos generales y administrativos**

El importe de B/.8,897,433 al 31 de diciembre de 2018, (diciembre 2017: B/.6,880,863), corresponden a los gastos incurridos por la Empresa.  
(Véase la página No. 36)

**20. Gastos de personal**

El importe de B/.1,129,556 para diciembre de 2018 (diciembre 2017: B/.1,137,142), corresponden a los gastos incurridos por la Empresa a sus colaboradores, las cuales se detallan así:

	2018	2017
Salario	B/. 835,616	B/. 775,312
Vacaciones	69,672	66,968
Décimo tercer mes	73,185	68,380
Bonificación	41,731	34,791
Prima de producción	47,055	30,355
Prestaciones laborales	20,368	31,309
Prestaciones sociales	<u>141,929</u>	<u>130,027</u>
Totales	B/. <u>1,229,556</u>	B/. <u>1,137,142</u>

El número de empleados durante el período terminado al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es de **103**, respectivamente.

**21. Pérdida extraordinaria no recurrente (Balboa Bank & Trust Corp.)**

La Administración de la Empresa considero para este periodo terminado al 31 de diciembre de 2018, registrar una pérdida extraordinaria por la suma de B/.500,000 la cual corresponde a la "Quita" aplicada por Balboa Bank & Trust Corp., antes, hoy BCT Bank, a los fondos que la Empresa tenía en dicha institución bancaria.

**22. Valor razonable de los instrumentos financieros**

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

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



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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Al 31 de diciembre de 2018

**22. Valor razonable de los instrumentos financieros (Continuación)**

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

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

Al 31 de diciembre 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 por cobrar, cuentas por pagar, impuestos por pagar y prestaciones laborales por pagar Bonos y VCN por pagar; los cuales serán clasificadas en el nivel 3 de la jerarquía de valores razonables.

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

**23. Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros**

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

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

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

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Al 31 de diciembre de 2018

**23. Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros (Continuación)**

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

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.

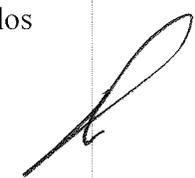
Para mitigar este riesgo la Empresa ha establecido una política que consiste en administrar y monitorear los distintos factores que puedan afectar el valor del instrumento financiero.

El objetivo de la administración del riesgo de mercados es 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.



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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
Al 31 de diciembre de 2018

**23. Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros (Continuación)**

**c. Riesgo de Mercado (continuación)**

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.

➤ **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 riesgos 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 riesgo la administración fija límites de exposición al riesgo de tasa de interés.

Al 31 de diciembre de 2018, el riesgo de tasa de interés al que está expuesta la Empresa es moderado, debido a que tiene operaciones de riesgo de tasa de interés sobre los documentos negociables y de las obligaciones financieras con bancos.

**d) Riesgo de Liquidez o Financiamiento**

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

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

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



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

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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

<b>31 de diciembre de 2018</b>	<b>Terreno</b>	<b>Edificio</b>	<b>Equipo rodante</b>	<b>Equipo de oficina</b>	<b>Mobiliario y enseres</b>	<b>Instalación y mejoras</b>	<b>Letrero</b>	<b>Totales</b>
<b>COSTO DE ADQUISICIÓN</b>								
Saldos al inicio del año	B/. 500,000	B/. 392,670	B/. 1,071,878	B/. 609,946	B/. 394,414	B/. 281,513	B/. 128,139	B/. 3,378,560
Más: adquisiciones	-	-	212,810	96,699	15,746			325,255
Saldos al 31 de diciembre	<u>500,000</u>	<u>392,670</u>	<u>1,284,688</u>	<u>706,645</u>	<u>410,160</u>	<u>281,513</u>	<u>128,139</u>	<u>3,703,815</u>
<b>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</b>								
Saldos al inicio del año	( - )	( 107,326 )	( 745,731 )	( 485,609 )	( 227,542 )	( 257,047 )	( 113,949 )	( 1,937,204 )
Más: gastos del período	( - )	( 13,087 )	( 145,513 )	( 16,749 )	( 86,741 )	( 10,585 )	( 8,511 )	( 281,186 )
Saldos al 31 de diciembre	<u>( - )</u>	<u>( 120,413 )</u>	<u>( 891,244 )</u>	<u>( 502,358 )</u>	<u>( 314,283 )</u>	<u>( 267,632 )</u>	<u>( 122,460 )</u>	<u>( 2,218,390 )</u>
Saldos netos	<u>500,000</u>	<u>272,257</u>	<u>393,444</u>	<u>204,287</u>	<u>95,877</u>	<u>13,881</u>	<u>5,679</u>	<u>1,485,425</u>
<b>31 de diciembre de 2017</b>								
<b>COSTO DE ADQUISICIÓN</b>								
Saldos al inicio del año	500,000	392,670	877,162	559,727	372,768	281,513	128,139	3,111,979
Más: adquisiciones	-	-	194,716	50,219	21,646	-	-	266,581
Saldos al 31 de diciembre	<u>500,000</u>	<u>392,670</u>	<u>1,071,878</u>	<u>609,946</u>	<u>394,414</u>	<u>281,513</u>	<u>128,139</u>	<u>3,378,560</u>
<b>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</b>								
Saldos al inicio del año	( - )	( 94,238 )	( 634,809 )	( 416,334 )	( 190,992 )	( 231,783 )	( 99,497 )	( 1,667,653 )
Más: gastos del período	( - )	( 13,088 )	( 110,922 )	( 69,275 )	( 36,550 )	( 25,264 )	( 14,452 )	( 269,551 )
Saldos al 31 de diciembre	<u>( - )</u>	<u>( 107,326 )</u>	<u>( 745,731 )</u>	<u>( 485,609 )</u>	<u>( 227,542 )</u>	<u>( 257,047 )</u>	<u>( 113,949 )</u>	<u>( 1,937,204 )</u>
Saldos netos	<u>500,000</u>	<u>285,344</u>	<u>326,147</u>	<u>124,337</u>	<u>166,872</u>	<u>24,466</u>	<u>14,190</u>	<u>1,441,356</u>



- 447 -

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**19. Gastos generales y administrativos**

	NOTAS	2018	2017	AUMENTO O (DISMINUCIÓN)
Gastos de personal	20	B/. 1,229,556	B/. 1,137,142	B/. 92,414
Honorarios profesionales		3,256,944	1,706,907	1,550,037
Comisión - ventas bonos y VCN		649,883	707,042	(57,159)
Dieta		1,750	3,750	(2,000)
Viáticos y viajes		198,068	46,335	151,733
Atención a clientes y empleados		136,612	133,562	3,050
Papelería y útiles de oficina		130,014	65,944	64,070
Papel sellado y tómbres		11,168	7,894	3,274
Alquileres		328,390	322,351	6,039
Energía eléctrica		52,538	46,308	6,230
Teléfono y fax		130,076	125,843	4,233
Agua		2,512	3,236	(724)
Cuotas y suscripciones		50,210	22,127	28,083
Combustibles y lubricantes		107,947	22,062	85,885
Transporte - sucursales		282	279,288	(279,006)
Transporte local		-	3,479	(3,479)
Aseo y limpieza		35,391	25,543	9,848
Acarreo y flete		5,583	7,159	(1,576)
Correo y porte postal		9,773	11,140	(1,368)
Propaganda		716,530	518,685	197,845
Impuestos municipales		27,622	30,811	(3,189)
Impuestos nacionales		119,644	110,300	9,344
Seguros		59,207	70,450	(11,243)
Servicios de descuentos		-	763	(763)
Depreciaciones y amortizaciones		261,535	269,551	(8,016)
Organización		19,650	25,347	(5,697)
Donación		27,374	12,960	14,414
Alquiler de equipo		101,662	86,600	15,062
Reparación y mantenimiento		206,780	320,196	(113,416)
Bancarios		153,633	156,132	(2,499)
I.T.B.M.S. - asumido		258,435	221,773	36,662
Trasposos, placas y revisados		2,220	3,646	(1,426)
Entrenamiento al empleados		1,311	4,140	(2,829)
Uniformes		5,387	7,107	(1,720)
Fumigación		4,730	5,049	(319)
Seguridad y vigilancia		21,030	22,820	(1,790)
Legales y notariales		163,972	132,981	30,991
Seguros - préstamos		102,644	68,283	34,361
Avalúos - préstamos		-	573	(573)
No deducible		85,244	96,305	(11,061)
Multas y recargos		222,125	34,265	187,860
Varios		-	5,014	(5,014)
<b>Totales</b>		<b>B/. 8,897,433</b>	<b>B/. 6,880,863</b>	<b>B/. 2,016,570</b>