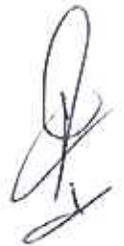


HIPOTECARIA METROCREDIT

INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL

METROCREDIT
HIPOTECARIA

31 DE DICIEMBRE DE 2016

A handwritten signature in black ink, located in the lower right quadrant of the page. The signature is stylized and appears to be a personal name.

INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL IN-A

HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.,

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

VALORES QUE HA REGISTRADO:

Instrumento	Resolución	Fecha Resolución	Monto de la Emisión
Séptima Emisión de Bonos	SMV 68-14	19-febr 2014	B/.6 millones
Octava Emisión de Bonos	SMV 83-15	13- Febr-2015	B/.45 millones
Novena Emisión de Bonos	SMV 423-16	5 – Julio-2016	B/.40 millones
Décima Tercera Emisión de VCNS	SMV 579-14	25 Nov 2014	B/.42 millones

NUMEROS DE TELEFONO FAX DEL EMISOR:

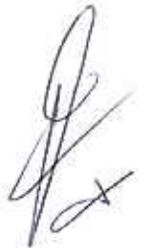
TELEFNOS: 223-6065

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 INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. HISTORIA Y DESARROLLO DE LA SOLICITANTE

HIPOTECARIA METROCREDIT.S.A., es una sociedad anónima constituida en la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 6763 de 24 de octubre de 1994, debidamente inscrita en la Sección de Micropelículas (Mercantil) a la Ficha 293941, Rollo 44055, Imagen 45 del Registro Público del 28 de octubre de 1994 y opera como una empresa financiera autorizada por la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias de Panamá, autorizada mediante Resolución No. 587 del 4 de diciembre de 1996. La solicitante tiene sus oficinas ubicadas en Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622 y su correo electrónico es :hipotecaria@metrocreditpanama.com.

En septiembre del año 2005, obtiene la autorización de la Comisión Nacional de Valores y de la Bolsa de Valores de Panamá, (Resolución No. CNV 209-05) con el fin de ofrecer emisión de Bonos Hipotecarios al público inversionista, lanzando la misma el 15 de septiembre de 2005 logrando colocar la totalidad de la misma por \$3 millones.

Debido al éxito de la emisión y al alto crecimiento logrado en su cartera de colocaciones, la Junta Directiva de la empresa, aprueba una nueva emisión (Segunda Emisión de Bonos Hipotecarios) y de allí en adelante ha continuado colocando emisiones de Bonos y VCNS con mucho éxito en el mercado local.

Al 31 de diciembre de 2016 se habían colocado Valores Comerciales Negociables B/36,942,000.00 y Bonos Hipotecarios por USUS\$31,038.000.00 según detalle:

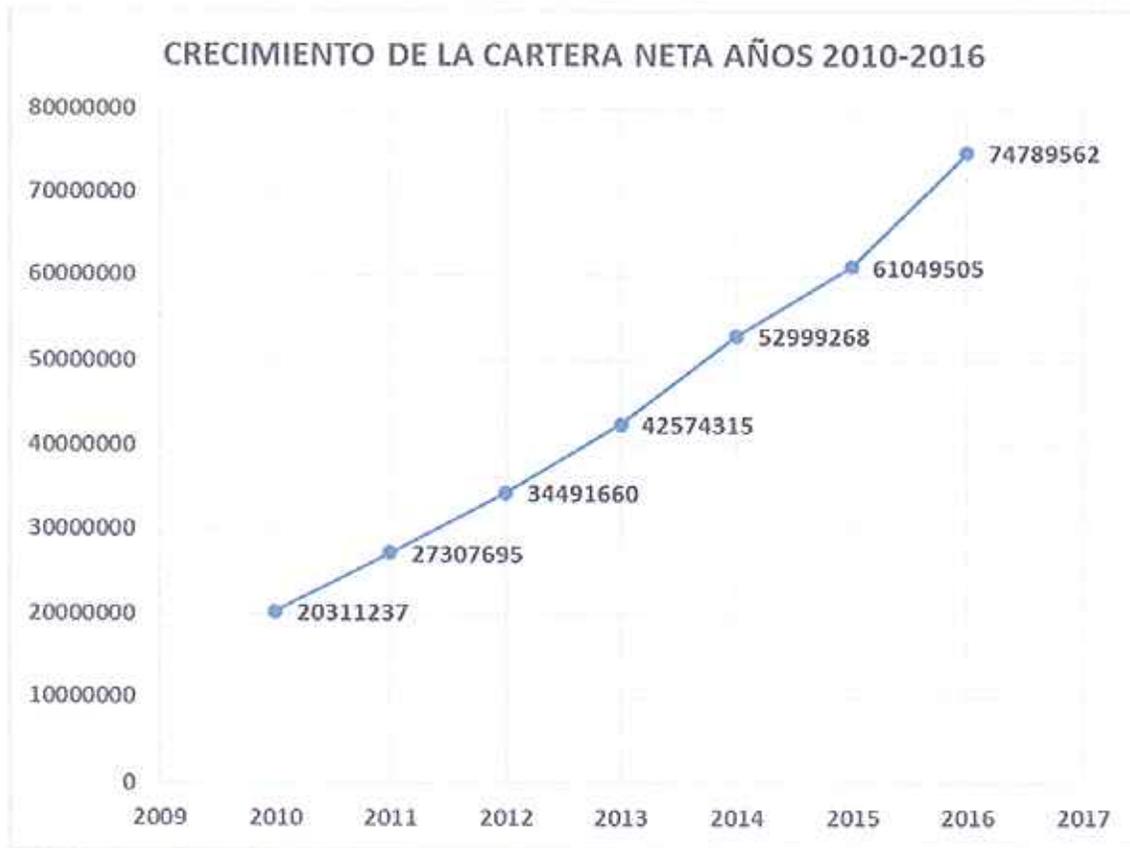


<i>Monto de la Emisión/Serie</i>	<i>Tipo de Valor</i>	<i>No. Resolución SMV</i>	<i>Fecha de Vencimiento</i>	<i>Monto en circulación USUS\$</i>	<i>Fiduciaria</i>
6,000,000	Bono	68-14	03/20/2018	6,000,000	Central Fiduciaria
9,000,000 A	Bono	83-15*	03/19/2019	8,963,000	Central Fiduciaria
7,000,000 B	Bono	83-15	12/14/2019	5,880,000	Central Fiduciaria
10,000,000G	VCN	579-14	01/29/2017	9,996,000	Central Fiduciaria
3,000,000 H	VCN	579-14	02/04/2017	2,288,000	Central Fiduciaria
3,000,000 I	VCN	579-14	02/15/2017	2,928,000	Central Fiduciaria
5,000,000 J	VCN	579-14	03/19/2017	3,009,000	Central Fiduciaria
6,000,000 K	VCN	579-14	05/24/2017	10,689,000	Central Fiduciaria
6,000,000 L	VCN	579-14	07/01/2017	5,710,000	Central Fiduciaria
1,000,000 M	VCN	579-14	07/10/2017	977,000	Central Fiduciaria
1,500,000 N	VCN	579-14	10/12/2017	1,345,000	Central Fiduciaria
2,000,000 A	Bonos	423-16***	07/26/2019	289,000	Central Fiduciaria
2,000,000B	Bonos	423-16	07/26/2018	1,335,000	Central Fiduciaria
2,000,000 C	Bonos	423-16	08/11/2019	160,000	Central Fiduciaria
2,000,000 D	Bonos	423-16	08/11/2018	1,170,000	Central Fiduciaria
1,000,000 E	Bonos	423-16	09/09/2018	678,000	Central Fiduciaria
12,000,000 F	Bonos	423-16	10/08/2018	6,107,000	Central Fiduciaria
1,500,000 G	Bonos	423-16	11/23/2018	456,000	Central Fiduciaria

- *Emisión Autorizada por USUS\$45 millones
- ** Emisión Autorizada por US\$42 millones
- ***Emisión Autorizada por US\$40 millones

Al 31 de diciembre de 2016 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 que forman parte integral de este INA.

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



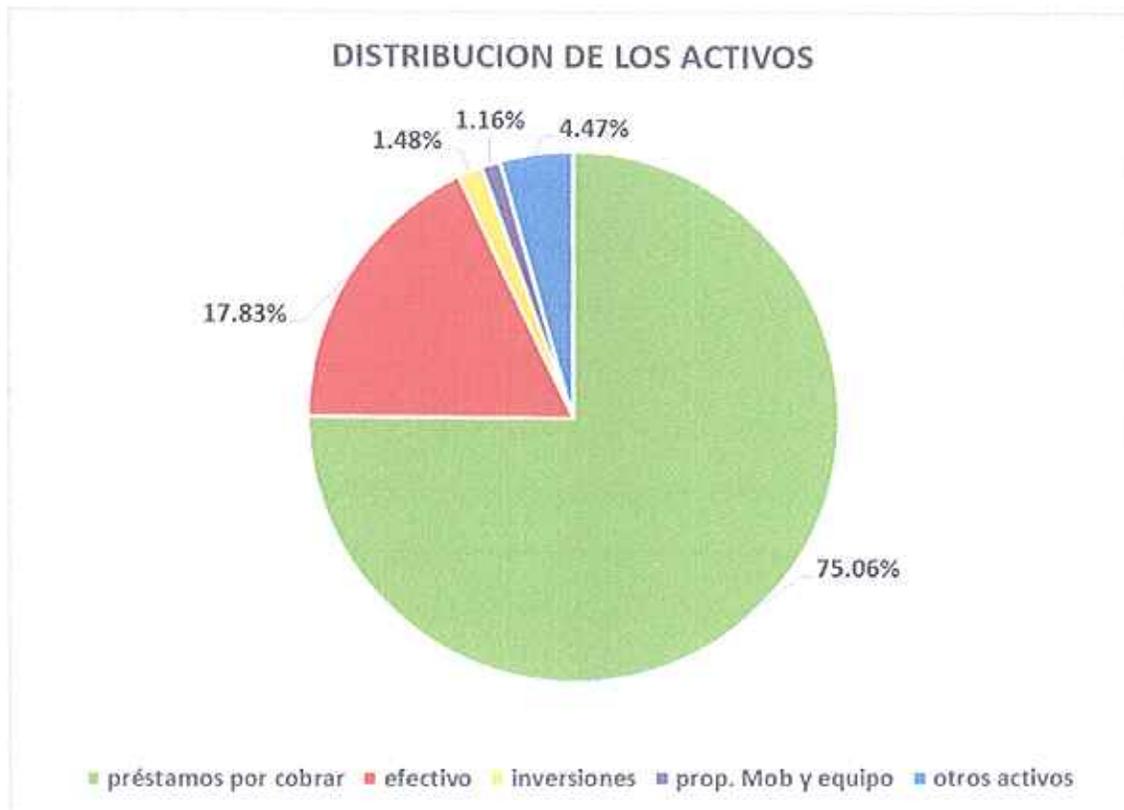
Fuente: estados financieros del emisor

A continuación el crecimiento porcentual de la cartera vs el año precedente.



Fuente: estados financieros del emisor

A continuación gráfico detallando la distribución de los activos al 31 de diciembre de 2016.



B. PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS DEL SOLICITANTE

Dado que no se trata de una oferta pública de acciones y que a juicio del solicitante no se considera de importancia el suministro de esta información, la misma no se consigna. En todo caso de ser de interés del público inversionista, la información está disponible en la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá donde existe un expediente contentivo de la misma.

C. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

HIPOTECARIA METROCREDIT.S.A., es una institución financiera no Bancaria con políticas de préstamos establecidas, que a partir del año 2008 otorga préstamos personales con la garantía hipotecaria con plazos de hasta 150 meses. El 99% de la cartera total de préstamos está conformada con hipotecas sobre bienes inmuebles, debidamente documentadas e inscritas en el Registro Público.

El 1% restante de su cartera, corresponde a préstamos personales a jubilados, con hasta 72 meses de plazo por descuento directo de su cheque de pensión de jubilación de la Caja de Seguro Social.

La mayoría de sus préstamos son otorgados a 120 meses y el 80% al 85% son cancelados entre 60 y 72 meses.

Son 4204 hipotecas que mantiene la empresa al cierre del año reportado. El valor de avalúo de las El valor de avalúo de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar asciende a US\$203,672,470, de los cuales hay 83 hipotecas cedidas a bancos por un monto de US\$6,380,297 y 3642 hipotecas por US\$150,405,101 garantizando las emisiones de VCNs y bonos por US\$67,980,000 lo que representa 2.27 veces el saldo por este rubro. Hay un monto de más de 379 hipotecas por casi \$47millones a la fecha que no garantizan obligación alguna. El monto promedio por préstamo hipotecario al 31 de diciembre de 2016 es de US\$22,251.31. El monto total de hipotecas dadas en garantías equivale a 2.27 veces el monto de la cartera de préstamos.



Sus competidores son las más de 150 empresas financieras que operan en la República de Panamá debidamente autorizadas y registradas, así como gran parte de los bancos de licencia general que operan en la República de Panamá.

1. Descripción de la Industria.

A continuación se presentan los Estados Financieros del conjunto de las empresas financieras que operan en la República de Panamá con cifras

suministradas por la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias.

Cuadro No.1
Ministerio de Comercio e Industrias
Dirección General de Empresas Financieras
Balance de Situación de las Empresas Financieras
Año 2014
(en miles de Dólares)

ACTIVOS		PASIVOS	
Efectivo y caja	1,952,932	Cuentas y Efectos por Pagar	531,665,448
Depósitos en Banco	151,524,150		
Cuentas y efectos por cobrar	279,897,818		
Inventario	2,500	PRESTAMOS	
PRESTAMOS		Bancos	352,923,509
Hipotecarios	26,402,170	Sobregiros	2,322,775
Vehículos	18,948,355	Otras Entidades Financieras	0
Garantías Prendarias	0		
Bonos y Acciones	0		
Personales	640,345,398	Particulares	6,248,682
Sector Comercial	70,990,001	Accionistas	62,301,787
Otras Garantías	254,502,688	Organismos internacionales	0
Menos: Intereses no devengados	115,430,202		
Reserva Malas	17,923,636	Cuentas y Gastos Acumulados	11,689,837
Comisiones Diferidas	0	Impuestos por pagar	6,079,468
Inversiones: Bonos Panamá	0	Otros pasivos	66,037,929
Bonos Privados	0		
Acciones	21,254,928	TOTAL DE PASIVO	1,039,269,435
Otras	17,565,163		
Mobiliarios y Equipos	12,948,551	Capital Pagado	149,625,336
Terrenos Mob. Equipos y Mejoras	12,001,096	Capital Adicional	61,978,391
Bienes Inmuebles	2,429,691	Utilidades Retenidas	173,670,401
Bienes Muebles	669,354	Impuesto Complementario	-1,356,817
Equipo Rodante	3,349,766	Reservas de Capital	2,458,759
Otros Activos	14,712,847	Déficit o superavit	-3,164,954
Menos:		Otras Reservas	-12,480,119
Depreciación	22,105,118		

Acumulada			
Equipo en Arrendamiento Financ.	0		
Cuentas Pagadas por Adelantado	7,180,756	TOTAL DE CAPITAL	370,730,997
Otros Activos	28,781,224		
TOTAL DE ACTIVOS	1,410,000,432	TOTAL DE PASIVOS Y CAPITAL	1,410,000,432

Fuente: Dirección de Empresas Financieras/MICI. Esta información variará a medida que los regulados presenten los estados financieros correspondientes al año 2013. Información recabada de las empresas financieras a través de sus Estados Financieros. Fecha de actualización 5 de octubre de 2015.

Información Adicional Cuadro No.1

- **Préstamos o financiamientos: Otros:** Incluye préstamos comerciales y otros
- **Otros activos:** Fondo de Cesantía, Depósito de Garantía, Impuestos / Renta Diferido, Inventario de Bienes, Gastos de Organización, Intereses No Devengados, Impuestos Estimados.
- **Cuentas y efectos por pagar:** Seguros por Pagar, Cuentas por Pagar Departamento, Documentos por Pagar, Dividendos por Pagar.
- **Otros Pasivos:** Reserva para Prima de Antigüedad e Indemnización, Impuestos por Pagar, Intereses por Devengar, Obligaciones bajo Arrendamiento Financiero, Prestaciones Laborales, Depósitos de Clientes y Empleados.

Cuadro No.2
Ministerio de Comercio e Industrias
Dirección General de Empresas Financieras
Ingresos y Gastos de las Empresas Financieras
Año 2014
(en balboas)

(a) TOTAL DE INGRESOS	182,958,383
Ingresos por intereses /préstamos y financiamientos otorgado	153,746,221
Comisiones recibidas	16,8701,260
Ingresos por Dividendos	189,565
Ingresos por Arrendamiento Financiero	0
Intereses	1,612,416
Amortización	0
Otros Cargos	3,814,764
Reintegro de reservas para cuentas malas	0
Indemnización de seguros	0
Otros ingresos	6,725,157



(b) TOTAL DE GASTOS	147,458,290
Gastos generales y administrativos	108,409,349
Depreciación y Amortización	3,208,199
Servicios de descuentos	259,763
Otros gastos	35,580,980
TOTAL DE UTILIDADES O PERDIDA EN EL PERIODO	35,500,093
Menos:	
Impuesto sobre la renta	7,393,518
Impuesto complementario	-6,988
Dividendos no distribuido	771,843
Total Utilidades Retenidas	27,341,621
Déficit o Superávit al inicio del año	1,538,267
DÉFICIT O SUPERÁVIT AL FINAL DEL AÑO	28,558,302

Nota: Estas cifras son preliminares y varían a medida que las empresas presentan la información
Fuente: Dirección Nacional de Empresas Financieras MICI-Fecha de actualización 5 de octubre de 2015.

Cuadro No. 3
Ministerio de Comercio e Industrias
Dirección General de Empresas Financieras
Desde el año 2009 al 2012

Años	Total de Sucursales	Sucursales en el Interior	Sucursales en la Ciudad	Empleados Permanentes	Empleados Eventuales	Otros Empleados
2009	581	170	365	5,361	112	60
2010	477	153	331	4,697	233	101
2011	472	143	349	4,448	348	68
2012	356	88	239	3,200	42	102
Total	1,886	554	1,284	17,706	735	331

Años	Cartera Bruta	Intereses y Otros Conceptos por devengar	Cartera Neta	Monto de Morosidad	Porcentaje de Morosidad	Monto acumulado de Cuentas Malas
2009	B/ 2,666,256,317	B/ 420,713,279	B/ 2,288,126,208	B/ 152,454,131	7%	B/ 125,209,533
2010	B/ 2,331,641,772	B/ 412,195,876	B/ 2,126,232,808	B/ 161,166,953	8%	B/ 182,446,405
2011	B/ 2,052,039,090	B/ 353,325,213	B/ 1,591,725,182	B/ 165,005,775	10%	B/ 103,993,489
2012	B/ 1,786,839,348	B/ 420,268,675	B/ 1,371,057,218	B/ 106,988,192	8%	B/ 46,377,965
Total	B/ 8,836,836,477	B/ 1,606,503,044	B/ 7,377,141,417	B/ 585,615,051	8%	B/ 458,027,392

Años	Ventas Netas Acumuladas	Personales	Autos	Muebles	Hipotecas	Comerciales
------	-------------------------	------------	-------	---------	-----------	-------------

2009	B/.1,181,625,426	B/.399,448,305	B/.69,830,837	B/.18,295,103	B/.677,289,291	B/.118,940,966
2010	B/.807,397,414	B/.265,976,314	B/.77,937,898	B/.24,181,722	B/.350,358,860	B/.116,177,063
2011	B/.551,807,462	B/.215,084,207	B/.77,866,397	B/.11,118,806	B/.18,113,070	B/.166,974,378
2012	B/.534,660,221	B/.192,410,043	B/.77,911,153	B/.25,750,248	B/.38,292,543	B/.95,495,450
Total	B/.3,075,490,522	B/.1,072,918,870	B/.303,546,284	B/.79,345,879	B/.1,084,053,764	B/.497,587,857

Fuente: Dirección General de Empresas Financieras.

Nota: las cifras proveídas varían de acuerdo a la información oportuna suministrada por los regulados.

Cuadro No.4
SALDO DE CARTERAS DE PRESTAMOS
COMPARACION % POR AÑOS
2005-2011

AÑO	III			
	I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	TRIMESTRE	IV TRIMESTRE
2010 - 2011	-34%	38%	-12%	#¡REF!
2009 - 2010	-3%	28%	-39%	-43%
2008 - 2009	4%	-12%	9%	5%
2007 - 2008	56%	-33%	30%	11%
2006 - 2007	-24%	-28%	3%	20%
2005 - 2006	74%	-56%	35%	28%

Fuente: Dirección General de Empresas Financieras/MICI 2011

Cuadro 5
Ministerio de Comercio e Industrias
Dirección General de Empresas Financieras
Empresas Financieras Por Provincias
Años

PROVINCIA	2013	2014	2015
COCLE	1	1	1
COLON	5	5	7
CHIRIQUI	9	8	8
HERRERA	0	1	1
PANAMA	137	144	147
VERAGUAS	3	1	3
TOTAL	155	162	167

Fuente: Dirección General de Empresas Financieras/MICI

- 2. Competidores del Emisor:** Los principales competidores del Emisor son los bancos de licencia general domiciliados en la República de Panamá, y financieras tales como Corporación El Sol, Financiera Govimar, Financomer, Colfinanzas y otras. No obstante en el rubro

de préstamos con garantía hipotecaria el Emisor es el líder del segmento con muy poca competencia a nivel nacional.

3. Principales Mercados donde compete.

El segmento del mercado donde participa Hipotecaria Metrocredit es el de préstamos a jubilados con descuento directo de la Caja de Seguro Social y préstamos personales (1% de la cartera) o el de préstamos con garantía hipotecaria (99% de su cartera), mayormente a jubilados. Esta es una financiera de nicho.

El emisor tiene oficinas de captación de Préstamos en Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Bugaba, Vista Alegre (Arraiján) y Cerro Viento (Ciudad de Panamá), Las Cumbres y Río Abajo en Panamá (Balboa), Coronado, Betania y 24 de diciembre (Panamá Este), estos últimos abrieron el año 2014. Todos los préstamos son procesados y autorizados en la Casa Matriz de Panamá, por lo tanto no hay estadísticas de colocaciones por oficina. Durante el primer trimestre del año 2016 inició operaciones el Centro de Captación de Las Tablas.

Ningún crédito (4,204 préstamos hipotecarios) representa siquiera el 1% del monto total de colocaciones de la empresa (US\$93,544,520.00) .El monto promedio por préstamo hipotecario al 31 de diciembre de 2016 es de US\$22,251.31. El monto total de hipotecas dadas en garantías equivale a 2.27 veces el monto de la cartera de préstamos. El riesgo está muy diversificado, cada préstamo representa el 0.0002534 de la cartera de acuerdo a los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2016.

La solicitante está regida por las reglamentaciones de la Ley No. 20 de 24 de noviembre de 1996 que regula el funcionamiento de las empresas financieras en la República de Panamá, a través de la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias.



El Emisor no ha sido sancionado por la Comisión Nacional de Valores o la Bolsa de Valores de Panamá.

D. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

La empresa no forma parte de ningún grupo.

E. PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS

El crecimiento de la empresa a través de sucursales en todo el país, ha sido financiado con el capital de trabajo de la empresa, y el monto inicial invertido en cada una de estas sucursales es el siguiente al 31 de dic de 2016:

Activos Fijos	Terreno	Edificio	Equipo Rodante	Equipo de Ofic.	Mobiliario y Enseres	Instalación y mejoras	Letrero	Gasto de Organización	Totales
Panamá	500,000	60,000	361,132	290,647	162,835	281,513	21,999	39,149	1,717,275
Chitré			26,353	20,840	10,997		11,921	14,650	84,761
Santiago			47,681	31,713	29,832		20,832	20,272	150,330
Penonomé		158,000	67,137	23,829	14,614		5,971	29,149	298,700
David			103,674	17,221	36,911		1,160	21,888	180,854
Agudulee			22,367	11,036	8,257		2,677	11,891	56,228
Chorrera			33,813	17,137	14,439		12,038	22,862	100,289
Cerro Viento			35,869	15,998	9,846		5,639	12,240	79,592
Bugaba			34,674	17,654	13,911		12,285	16,394	94,917
Vista Alegre		92,500		18,872	13,213		8,092	16,107	148,784
Las Cumbres		82,170	30,981	15,182	16,162		3,634	26,289	174,418
Balboa			17,998	19,225	5,405		4,004	19,370	66,002
Coronado			15,720	13,552	10,461		7,345	12,732	59,810
Betania			20,692	8,937	8,511		3,821	20,423	62,384
24 de diciembre			38,387	16,176	1,655		6,721	18,537	1,476
Las Tablas			20,685	21,708	15,719			19,223	71,335
Sub Totales	500,000	392,670	877,162	559,727	372,768	281,513	128,139	321,176	3,433,155
Depreciación y Amortización Acumuladas	0	-98,238	-634,809	-416,334	-190,992	-231,783	-99,497	-259,075	-1,926,728
Total	500,000	298,432	242,353	143,393	181,776	49,730	28,642	62,101	1,506,427

F. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES, LICENCIAS.

No Aplica

G. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

A continuación extracto publicado por la OECD a finales del año 2016:

El crecimiento económico de Panamá durante la última década fue inclusivo y contribuyó a una considerable reducción de la pobreza y de la inequidad. Durante la década del 2004-2014, la pobreza y la pobreza extrema disminuyeron más de 10 puntos porcentuales, aunque aún más de un cuarto de la población total del país vive en la pobreza (29% en 2014). Asimismo, Panamá tiene una de las mayores poblaciones de clase media

de la región. Esta época de fuerte crecimiento se reflejó también en el mercado laboral.

La tendencia de las operaciones para el final del año 2016 se veían muy prometedoras, a pesar de la situación mundial y nacional en ese momento, y los resultados así lo demostraron. El desarrollo del sector construcción y su impacto en la economía nacional continúan siendo factores muy prometedores aunque a la baja, sin dejar de lado los servicios prestados a la gran cantidad de turistas y nuevos habitantes de nuestro país, con la derrama económica que esto representa, y su impacto en el interior del país, especialmente el sano crecimiento de la economía nacional que en el año 2016 fue cercano al 5.4%, con una inflación de 0.1% y la expectativa de crecimiento para el próximo año 2017 es al menos de 5.8% (la segunda más alta de América Latina) , de acuerdo a la CEPAL .

Además hay expectativas con las inversiones programadas por el gobierno en el año 2017.

El Plan de Desarrollo Estratégico 2015-2019 del Gobierno se basa en dos pilares de inclusión y competitividad e incluye cinco temas:

Impulsar la productividad y diversificación del crecimiento.

Mejorar la calidad de vida

Fortalecer el capital humano

Desarrollar la infraestructura

Apoyar la sostenibilidad del medio ambiente, incluida la gestión.

Todo esto lleva a la empresa a analizar cuidadosamente la apertura de dos nuevas sucursales en el año 2017.

II ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS:

A. LIQUIDEZ:

La liquidez de un negocio en su forma más simple mide la capacidad del mismo en cumplir en todo momento con las obligaciones que requieran desembolsos de efectivo. La empresa mantiene un control constante de sus activos y sus pasivos y ajusta estas posiciones en función de los requisitos cambiantes de liquidez.

Para el período correspondiente al año 2016, la empresa registró (luego de ajuste en la presentación del informe) activos circulantes por un monto de B/.34,846,909 lo cual consideramos bueno, ya que representa un aumento de 81.20% vs las cifras reportadas al 31 de diciembre de 2015.



El efectivo representó B/22,216,517 un aumento del 59% vs el 31 de diciembre de 2015 apoyado de un aumento en la colocación de nuevos VCNs por \$3.6 millones adicionales. La cartera de préstamos a corto plazo aumentó por \$7,194,861 adicionales. El efectivo representa un 63.75% del total de los activos corrientes, representando las cuentas por cobrar corrientes casi el 34.39% que a su vez tuvo un aumento del orden del 150.21% vs el año precedente. Los activos circulantes representan el 27.96% del total de activos. El restante 72.04% está compuesto por: otros activos, que representan el restante 69.33%, del total de activos, de los cuales los préstamos a cobrar no corrientes representan \$81,559,667 o un aumento de \$4,188,554 vs el año 2015, Mobiliario y equipo de oficinas 1.16% , inversiones en acciones y bonos 1.48% y propiedades disponibles para la venta 0.06%.

En total los préstamos por cobrar a clientes suman \$93,544,520 o sea un 75.06% del total de los activos, lo que es el área productiva de la empresa.

Los pasivos para el año 2016 alcanzaron la suma de B/114,716,500 un 21.18% mayor que el período finalizado al 31 de diciembre de 2015, desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes \$45,861,566 sea 39.98% del total, que a su vez tuvo un aumento de 22.47% vs el 31 de diciembre de 2015, básicamente debido a un aumento en los VCNS por pagar , y préstamos por pagar.

El pasivo a largo plazo, aumentó en 38.23% ya que el monto de los mismos al 31 de diciembre de 2016 fue de B/49,900,559 vs B/36,100,335 al 31 de diciembre de 2015. Este aumento obedece a un aumento en sobregiros por casi \$10 millones y préstamos bancarios por un poco más de \$4 millones. El nivel de bonos colocados fue muy parecido al del año 2015.

Los otros pasivos disminuyeron 10.22%, básicamente debido a disminución en intereses no devengados por \$3 millones , con relación al año 2015 .

A continuación gráfico describiendo la composición del pasivo al 31 de diciembre de 2016.



La relación corriente al 31 de diciembre de 2016 es de 0.76 a 1 y para el 31 de diciembre de 2014 era de 0.51 a 1

B. RECURSOS DE CAPITAL:

En mayo del año 2005 se pasa de tener un capital de US\$225,000 a US\$500,000, debido a la capitalización de utilidades y cuentas por pagar a los accionistas. La empresa aumentó su capital pagado a una suma de B/820,000.00 en el año 2007. En reunión extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, se aprobó el aumento del Capital Social Autorizado a 2,000 acciones con valor de US\$1,000 cada una, tal como consta en la Escritura Pública No. 9685 de 6 de mayo de 2008, debidamente inscrita en el Registro Público el 12 de mayo de 2008. En reunión extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, de 16 de septiembre de 2010, se aprobó el aumento del Capital Social Autorizado a 3,000 acciones con valor de US\$1,000 cada una, tal como consta en la Escritura Pública No.21,946 de 19 de noviembre de 2010, inscrita el 24 de noviembre de 2010. La empresa aumentó su capital pagado a una suma de US\$ 1, 860,000 en efectivo en el cuarto trimestre del año 2010,

y su relación de apalancamiento en ese momento era de 11.68 veces vs. 13.38 a diciembre 31 de 2009. Al 31 de diciembre de 2011 el accionista de la empresa hizo aportes en efectivo, que llevan el capital pagado a US\$2,260,000, y al 31 de diciembre de 2012, el capital pagado alcanza un monto en efectivo de US\$3,045,000.

Producto de diversos aportes en efectivo durante el año 2013, el capital pagado de la empresa alcanzó un monto de US\$4,000,000.00, y para el 31 de diciembre de 2014 el monto del capital pagado alcanzó la suma de US\$5,000,000.00, o sea un 25% de aumento sobre el 31 de diciembre de 2013.

Para el año 2015 el capital pagado en efectivo alcanzó la suma de B/.7,938,000.00 o sea un aumento de 58.76%. Para el año 2016 el capital pagado en efectivo es de \$9,000,000, lo que representa un aumento de 13.38% de crecimiento en el año.

En acta del 8 de junio de 2012 se aprobó aumentar el capital social autorizado a US\$8 millones. Esta acta se protocolizó en Escritura Pública N°13,027 del 8 de junio de 2012, inscrita en el registro Público el 11 de junio de 2012 a la Ficha 293941 y Documento 2188996

La empresa aprobó a través de su Junta Directiva que a futuro 70% de las utilidades del año sean capitalizadas, y el restante 30% pueda ser pagado como dividendo al accionista de la empresa.

CRECIMIENTO DE LA CAPITALIZACION DE LA EMPRESA





C. RESULTADOS OPERATIVOS:

Durante el año 2016, la empresa obtuvo ingresos totales por el orden de B/.15,300,701 o sea un 19.57% superior al total de los ingresos del año 2015, desglosando el mismo así: intereses ganados el 81.34%, manejo el 3.70 %, intereses ganados de plazos fijos el 4.58% y otros por 10.38%. Los gastos en general alcanzan a B/.13,225,331 siendo los más representativos los relacionados los intereses de emisiones de valores, por un monto de B/.5,125,839 o sea un 38.76% del total, los intereses financieros por B/.554,065 o 4.19%, los honorarios, gastos de personal y relacionados alcanzaron una cifra de B/.4,069,343 para un total de 30.77%. Las utilidades antes de impuesto fueron de B/.2,075,370 y la utilidad neta fue de B/.1,697,956, lo que representa un aumento de 42.42% en las utilidades netas vs el año 2015.

CRECIMIENTO DE LOS INGRESOS 2004-2016



A continuación gráfico donde se observa el crecimiento porcentual anual de los ingresos de Hipotecaria Metrocredit, S.A.



D. ANALISIS DE PERSPECTIVAS:

Producto de un aumento en la campaña de publicidad bien dirigida a través de diferentes medios de comunicación, (televisión, prensa, radio y vallas de carretera) la apertura de quince sucursales o centros de captación de préstamos en el interior del país los cuales son David, Bugaba, Chitré, Santiago, Aguadulce y Penonomé, y también la Sucursal Chorrera, Vista Alegre, Coronado, y Las Tablas. En la Ciudad Capital hay centros de captación en Cerro Viento/San Antonio, Balboa (en Río Abajo) y al haber alcanzado un grado de madurez el negocio, las colocaciones de, Las Cumbres, Betania y 24 de diciembre, los préstamos han aumentado durante el presente año 13.85% sobre el mismo período del año 2016 acumulado. Consideramos que con la consolidación Panamá los nuevos centros de captación de préstamos abiertos en los últimos años, y con la continuación en la colocación de los bonos y la obtención de fondos a tasas y plazos más favorables, el crecimiento de la cartera continuará en ascenso.

Dado que el interior ha representado un importante porcentaje del aumento de la cartera de préstamos en los últimos dos años, sobre todo en el área de provincias centrales, área no atendida anteriormente, la dirección de la empresa ha continuado una política de expansión, en el interior del país para principios del año 2016 se abrió un centro en Las Tablas. Del total de la cartera 99% corresponde a préstamos con garantía hipotecaria y 1% de préstamos a jubilados proporción que ha variado en los últimos meses. Ningún cliente representa el 0.1% de la cartera.

Adicionalmente la Junta Directiva en una decisión sana aumentó el capital pagado para fines del año 2016 a un monto de \$9,000,000 millones, y tienen la intención de aumentar el mismo gradualmente hasta la suma de B/.10.0 millones, a mediano plazo.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

Directores y Dignatarios:

A. Identidad

JOSE MARIA HERRERA O.- Director y Presidente,

Posee una licenciatura en Administración de Negocios del Jones College, Jacksonville, Fla. Estados Unidos en 1964. Igualmente un título en Administración de Hospitales de la Universidad de Antioquia, en Medellín,



Colombia en 1967, además de diplomados en Seguros, de la UNAM, México, en Negocios Internacionales con enfoque en Comercio Exterior del Instituto Tecnológico de Monterrey, en Valor Económico Agregado de la University of Louisville, y de Planeamiento Estratégico de la Harvard University Extensión School. Ha sido Viceministro de Desarrollo Agropecuario a.i., Gerente General del Instituto de Seguro Agropecuario, Viceministro de Salud a.i., y Diputado a la Asamblea Nacional 2009-2014 entre otros. En el sector privado ha sido Gerente General de Hipotecaria Metrocredit, S.A. desde su fundación hasta la fecha. Ha sido miembro de asociaciones tales como la Asociación Americana de Administradores de Hospitales, Club Activo 20-30, Asociación Latinoamericana para el Desarrollo del Seguro Agropecuario (ALASA), y Club de ExActivos 20-30 de Panamá. Su dirección es Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622. E-Mail: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Es Ejecutivo, y ciudadano panameño. Nacido el 10 de abril de 1943. Su número de cédula es 8-195-832

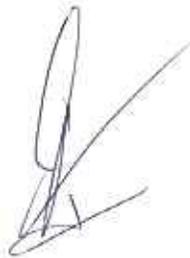
DR. RAMON CASTILLERO.- Director y Tesorero

Odontólogo de profesión, posee un título universitario de la Universidad de Sao Paulo, Brasil, como Cirujano Dentista, con un Post Grado en Cirugía Buco Maxilar. Ha laborado en el Sistema Integrado de Salud de Azuero, por 15 años y se ha desempeñado como Jefe del Servicio de Odontología, igualmente en el Hospital El Vigía, de Chitré como Cirujano Maxilofacial, así como en la práctica privada por los últimos 42 años. Su dirección comercial es Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065

Fax 213-0622. E-Mail: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Es ciudadano panameño, nacido el 12 de julio de 1939. Ha ejercido el cargo desde el 7 de mayo de 1996, (14 años). Su número de cédula es 6-26-254

CARLOS HERRERA CORREA- Director y Secretario

Es Licenciado en Mercadotecnia de la Universidad Santa María la Antigua (USMA). Es Gerente General de Mac Power, empresa dedicada al desarrollo de Base de Datos. En la actualidad se desempeña como Gerente General de la empresa Metroempeños desde el año 1997.



También practicó la docencia como profesor de computadoras especialista en Mac. Su dirección es Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065 Fax 213-0622. E-Mail: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Es ciudadano panameño, nacido el 23 de marzo de 1970. Su número de cédula es 9-118-205.

EJECUTIVOS

JOSE MARIA HERRERA CORREA- Gerente General

Cuenta con una Licenciatura en Administración de Empresas, un Post Grado en Derecho Comercial y una Maestría en Derecho Empresarial de la Universidad Latinoamericana de Ciencia y Tecnología (ULACIT). Ha ocupado las siguientes posiciones: Cajir, S.A. Gerente Director (1990 – 2002), Europlate, S.A. Gerente, Director (1992 – 2002), Metroempeños, S.A. Asesor, (1996 – Actualidad), Pacific Express Transport, S.A., Gerente Director, (1996 – Actualidad), Century Travel, Inc. Fue director de Operaciones y, Gerente, Bienes Reposeidos en la Caja de Ahorros. Anteriormente se desempeñó como Gerente de Cobros en Hipotecaria Metrocredit ubicada en Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622. E-Mail: hipotecaria@metrocreditpanama.com. El Licenciado Herrera es ciudadano panameño, nació el 23 de septiembre de 1962 y su cédula de identidad personal es 8-223-2220.

MARIBEL DEL CARMEN BRAVO – Gerente de Cobros

Es ciudadana panameña, nacida el 28 de septiembre de 1965. Su dirección es Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622 y su correo electrónico es :hipotecaria@metrocreditpanama.com. Posee una Maestría en Administración de Empresas con énfasis en Recursos Humanos de la ULACIT, igualmente un Postgrado en Administración Tecnológica de esa misma Universidad y una Licenciatura en Contabilidad de la Universidad de Panamá. Actualmente es Gerente de Cobros en Hipotecaria Metrocredit. Es además profesora de Recursos Humanos en Universidad del Istmo. Previamente fungió como Jefe de Contabilidad del Instituto de Seguro Agropecuario entre octubre 2003 a septiembre del 2004. Fue Gerente de Control Interno de la empresa Cable & Wireless



entre 1997 a 2002, Sub-Jefe de Fiscalización y Auditoría Interna en el INTEL de 1993 a 1997, así como Auditora Interna. Auditor asistente en la Firma Rivera y Rivera en los años 1991 y 1992. Su número de cédula es 8-238-2419

ALBA CUBILLA-

Gerente de Administración y Finanzas Es ciudadana panameña, su fecha de nacimiento es 21 de febrero de 1964. Cuenta con estudios universitarios de Contabilidad, en la Universidad de Panamá.

Ha sido Jefa de Contabilidad del Hotel Bambito & Resort, y en la Actualidad Gerente del Departamento de Administración y Finanzas de Hipotecaria Metrocredit, S.A, con funciones propias de su cargo. Su dirección es Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622 y su correo electrónico es :hipotecaria@metrocreditpanama.com. Ejecutiva y Directora. Su número de cédula es 4-147-2790.

MARILIN GONZALEZ MORENO-Asesora Legal

Es ciudadana panameña, su fecha de nacimiento es 14 de agosto de 1976. Su dirección es Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622 y su correo electrónico es :hipotecaria@metrocreditpanama.com. Abogada, cuenta con una Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas obtenido en la Universidad de Panamá en el año 2000. Cuenta con diversos cursos y seminarios relacionados a su carrera. Fue Asesora Legal en el Instituto de Seguro Agropecuario por los años 1999-2004. En la actualidad se desempeña como Asesora Legal de planta en Hipotecaria Metrocredit desde septiembre del año 2004. Su número de cédula es 6-700-1435

El Emisor no tiene mas empleados de importancia ni asesores.
La empresa no cuenta con contadores internos.

Ninguno de los Directores ni Dignatarios del Emisor ha sido designado en su cargo sobre la base de cualquier arreglo o entendimiento con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores.

1- Asesores Legales

Los asesores legales de la empresa son Sucre, Briceño & Co., domiciliados en la Ave. Samuel Lewis, Edificio ADR, Piso 8 con teléfono 208-5400; Fax 263-4194, email: fsucre@sucrelaw.com, apartado postal 0816-01568.



Este asesor legal es externo. Su contacto principal es el Lic. Fernando Sucre. Estos asesores legales son los mismos que prestan sus servicios para el registro de los valores de las oferta públicas.

2- Auditores. Informar si el o los Auditores Internos y Externos del emisor siguen algún programa de educación continuada propio de la profesión de contabilidad.¹

Los Auditores externos del Emisor son Barreto y Asociados y el contacto principal es Carlos Iván Aizpurúa, Teléfono 225-1485, Fax 227-0755, email: barreto@cwpanama.net Apartado6498 Panamá, 5, Panamá y si siguen programas de formación continuada propio de la profesión de contabilidad, dictados por el Colegio de Contadores Públicos Autorizados de Panamá. El Auditor a cargo del equipo para el 2011 fue el Lic. Carlos Iván Aizpurúa.

3- Designación por acuerdos o entendimientos

No existen designaciones de personal o asesores por acuerdos o entendimientos.

B. Compensación

La Junta Directiva de la compañía no ha establecido dietas o compensaciones por reuniones.

1.- En el año 2016 no ha habido compensación a los Directores por concepto de dietas. Las compensaciones y otros beneficios a los 4 miembros de la alta gerencia alcanzó la suma de US\$ 236,000.00 durante este año 2016.

2.- La solicitante no contempla reservar monto en previsión de pensiones, retiro u otros beneficios similares.

C. Prácticas de la Directiva



¹ Adicionado por el Acuerdo No. 8-2004 de 20 de diciembre de 2004

La Junta Directiva mensualmente verificará el resultado de las operaciones mensuales, y aprobará o no la selección de clientes de la empresa. Además de velar por el buen funcionamiento en general de la empresa en todos sus aspectos, contables, controles, cuentas por cobrar, etc.

D. Empleados

Además del Gerente General hay al 106 colaboradores al 31 de diciembre de 2016 según detalle a continuación:

Préstamos: siete colaboradores (7)

Cobros: quince colaboradores (15)

Administración y finanzas: dieciocho colaboradores (18)

Centros de Captación: sesenta colaboradores (60) de estos son 42 en el área de crédito y 18 en el área de cobros.

Legal y Fideicomiso: seis colaboradores (6)

E. Propiedad Accionaria

Hay un solo accionista propietario del 100% de las acciones y es el Sr. José María Herrera Jr.

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen control.

Hay un solo accionista propietario del 100% de las acciones, el Sr. José María Herrera Jr.

B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor.

No aplica.

C. Persona controladora



José María Herrera Jr.

D. Cambios en el control accionario

No Aplica

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

No existen contratos o negocios con partes relacionadas

Interés de Expertos y Asesores

Fuera de la prestación normal de servicios no hay ningún interés especial de expertos y asesores para con la empresa Hipotecaria Metrocredit aparte de los arriba mencionados.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

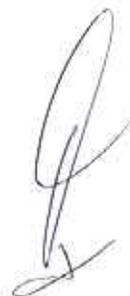
Con relación a la empresa: la empresa realiza el cálculo de su impuesto sobre la renta en base al ingreso gravable para el año correspondiente utilizando la tasa de impuesto especificadas en las leyes relativas al impuesto sobre la renta en Panamá.

Con relación a las emisiones:

Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital:

El artículo 334 del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los valores, que cumplan con lo dispuesto en los numerales 1 y 3 del precitado artículo, para los efectos del impuesto sobre la renta y del impuesto complementario. El cuanto al impuesto de dividendos, debe observarse lo establecido en el artículo 733 del Código Fiscal de la República de Panamá.

Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses: El artículo 335 del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del



Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la comisión y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal de los Bonos. Cada Tenedor Registrado debe consultar a su propio asesor legal o auditor con respecto a los impuestos que le sean aplicables en relación con la compra, tenencia y venta de los bonos.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de la Estructura de Capitalización

La empresa ha sido capitalizada con \$9,000,000.00 en efectivo, de aporte de su único accionista.

1. Acciones y títulos de participación
2. Títulos de Deuda

Al 31 de diciembre de 2016 , a la empresa se le han aprobado las siguientes emisiones de Valores.(las cuales se mantienen vigentes)

Instrumento	Resolución	Fecha Resolución	Monto de la Emisión	Instrumento	Resolución
Séptima Emisión de Bonos	SMV 68-14	19-febr 2014	B/.6 millones	Séptima Emisión de Bonos	SMV 68-14
Octava Emisión de Bonos	SMV 83-15	13- Febr- 2015	B/.45 millones	Octava Emisión de Bonos	SMV 83-15
Novena Emisión de Bonos	SMV 423-16	5 – Julio- 2016	B/.40 millones	Novena Emisión de Bonos	SMV 423-16
Décima Tercera Emisión de VCNS	SMV 579-14	25 Nov 2014	B/.42 millones	Décima Tercera Emisión de VCNS	SMV 579-14

B. Descripción y Derechos de los Títulos

1. Capital accionario
2. Títulos de participación
3. Títulos de deuda

A.- DETALLES DE LA OFERTA .

Séptima Emisión de Bonos Hipotecarios: El emisor obtuvo mediante la Resolución No. SMV No. 68-14 de 19 de febrero de 2014 la autorización para emitir seis millones de dólares en Bonos. La tasa de interés será de Libor a 3 meses + 3 % revisable cada 3 meses, con mínimo de 7.00% anual y máximo de 9.00% anual pagaderos mensualmente. La misma tiene como garantía un fideicomiso de créditos con garantía hipotecaria al 200% del importe de la emisión y pagarés por el 110% de la emisión .La fecha de emisión es 20 de marzo de 2014, y fecha de vencimiento es 20 de marzo de 2018 y al cierre del presente trimestre se habían colocado \$6,000,000.00 millones.

Octava emisión de Bonos Hipotecarios: Mediante la Resolución No. SMV-83-15 del 13 de febrero de 2015, se autorizó la emisión de B/45 millones. Para todas las series que se emitan el monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión , la fecha de pago de interés, el periodo de pago y el vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo, al menos con cinco días de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Al 31 de diciembre de 2015 se habían emitido dos series de esta emisión.

La serie A por \$9,000,000.00 de la cual se habían colocado \$8,963,000.00 con fecha de emisión 19 de marzo de 2015 y fecha de vencimiento 19 de marzo de 2019. La tasa de interés es de Libor a 3 meses + 3 % revisable cada 3 meses, con mínimo de 7.00% anual y máximo de 9.00% anual pagaderos mensualmente. La tasa Libor se fijara al inicio de cada trimestre utilizando la página del sistema de información financiero Bloomberg BBAM1, o de sistema que lo remplace de darse el caso. Al 31 de diciembre la tasa es de 7% anual.

La Serie B es por \$7,000,000.00 de la cual se han colocado B/5,880,000.00. La fecha de emisión es 14 de diciembre de 2015 y su vencimiento es el 14 de diciembre de 2019. La tasa de interés es de Libor a 3 meses + 3 % revisable cada 3 meses, con mínimo de 7.00% anual y máximo de 9.00% anual pagaderos mensualmente. La tasa Libor se fijara al inicio de cada trimestre utilizando la página del sistema de información financiero



Bloomberg BBAM1, o de sistema que lo remplace de darse el caso. Al 31 de diciembre de 2015 la tasa es de 7.25% anual.

Novena emisión de Bonos Hipotecarios: Mediante la Resolución No. SMV-423-16 del 5 de julio de 2016, se autorizó la emisión de B/40 millones. Para todas las series que se emitan el monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión, la fecha de pago de interés, el período de pago y el vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo, al menos con cinco días de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Al 31 de diciembre de 2015 se habían emitido dos series de esta emisión. En la actualidad hay series emitidas a 2 años a una tasa de interés de 7.50% anual y a 3 años a una tasa de interés de 7.75% anual

La tasa de Interés de cada Serie podrá ser fija o variable a opción del Emisor. En caso de ser variable, los Bonos de dicha Serie devengarán una tasa de interés equivalente a Libor a tres (3) meses más un margen aplicable que será determinado por el Emisor según la demanda del mercado. Adicionalmente, en caso de ser variable el Emisor podrá establecer una tasa máxima o mínimo para cada serie. La tasa Libor se fijara al inicio de cada trimestre utilizando la página del sistema de información financiero Bloomberg BBAM, o de sistema que lo reemplace de darse el caso, En caso de ser fija, los Bonos de dicha Serie devengarán una Tasa de interés que será determinada por el Emisor según la demanda del mercado al menos cinco (5) días hábiles antes de la emisión de cada serie. Para todas las series que se emitan la tasa de interés, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo, al menos con cinco días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A..

En la actualidad se encuentran emitidas y en circulación las siguientes series.

2,000,000 A Bonos	423-16***	07/26/2019	289,000
2,000,000 B Bonos	423-16	07/26/2018	1,335,000
2,000,000 C Bonos	423-16	08/11/2019	160,000
2,000,000 D Bonos	423-16	08/11/2018	1,170,000
1,000,000 E Bonos	423-16	09/09/2018	678,000
12,000,000 F Bonos	423-16	10/08/2018	6,107,000
1,500,000 G Bonos	423-16	11/23/2018	456,000



Décima Tercera Emisión de Valores Comerciales Negociables autorizada mediante la Resolución NO. SMV579-14 del 25 de noviembre de 2014. Es por un monto de US\$42 millones en varias series, las cuales ocho (G,H, I, J, K, L,M, N) se encuentran vigentes en la actualidad. La tasa de interés de esta emisión 6.75% anual para todas estas series, y su colocación es la siguiente:

10,000,000G	VCN	579-1401/29/2017	9,996,000
3,000,000 H	VCN	579-1402/04/2017	2,288,000
3,000,000 I	VCN	579-1402/15/2017	2,928,000
5,000,000 J	VCN	579-1403/19/2017	3,009,000
6,000,000 K	VCN	579-1405/24/2017	10,689,000
6,000,000 L	VCN	579-1407/01/2017	5,710,000
1,000,000 M	VCN	579-1407/10/2017	977,000
1,500,000 N	VCN	579-1410/12/2017	1,345,000

Para las otras series que se emitan el monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión, la fecha de pago de interés, el período de pago y el vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con cinco días de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Las fechas de emisión y vencimiento de cada serie la podemos ver en el punto VII A.2

La emisión tiene como garantía un fideicomiso de créditos con garantía hipotecaria al 200% del importe de la emisión y pagarés por el 110% de la misma.

Información de Mercado

Al cierre del año 2016, se encontraban colocados los siguientes montos en valores (todos colocados originalmente al 100% de su valor nominal).

<i>Monto de la Emisión/Serie</i>	<i>Tipo de Valor</i>	<i>No. Resolución SMV</i>	<i>Fecha de Vencimiento</i>	<i>Monto en circulación US\$</i>	<i>Fiduciaria</i>
6,000,000	Bono	68-14	03/20/2018	6,000,000	Central Fiduciaria
9,000,000 A	Bono	83-15*	03/19/2019	8,963,000	Central Fiduciaria
7,000,000 B	Bono	83-15	12/14/2019	5,880,000	Central Fiduciaria

10,000,000G	VCN	579-14	01/29/2017	9,996,000	Central Fiduciaria
3,000,000 H	VCN	579-14	02/04/2017	2,288,000	Central Fiduciaria
3,000,000 I	VCN	579-14	02/15/2017	2,928,000	Central Fiduciaria
5,000,000 J	VCN	579-14	03/19/2017	3,009,000	Central Fiduciaria
6,000,000 K	VCN	579-14	05/24/2017	10,689,000	Central Fiduciaria
6,000,000 L	VCN	579-14	07/01/2017	5,710,000	Central Fiduciaria
1,000,000 M	VCN	579-14	07/10/2017	977,000	Central Fiduciaria
1,500,000 N	VCN	579-14	10/12/2017	1,345,000	Central Fiduciaria
2,000,000 A	Bonos	423-16***	07/26/2019	289,000	Central Fiduciaria
2,000,000B	Bonos	423-16	07/26/2018	1,335,000	Central Fiduciaria
2,000,000 C	Bonos	423-16	08/11/2019	160,000	Central Fiduciaria
2,000,000 D	Bonos	423-16	08/11/2018	1,170,000	Central Fiduciaria
1,000,000 E	Bonos	423-16	09/09/2018	678,000	Central Fiduciaria
12,000,000 F	Bonos	423-16	10/08/2018	6,107,000	Central Fiduciaria
1,500,000 G	Bonos	423-16	11/23/2018	456,000	Central Fiduciaria

- *Emisión Autorizada por USUS\$45 millones
- ** Emisión Autorizada por US\$42 millones
- ***Emisión Autorizada por US\$40 millones



II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

BALANCE GENERAL	DICIEMBRE 2016	DICIEMBRE 2015	DICIEMBRE 2014	DICIEMBRE 2013
Préstamos	93,544,520	82,161,105	70,121,451	56,066,302
Activos Totales	124,627,926	103,644,313	84,107,617	70,745,486
Depósitos Totales	0	0	0	0
Deuda Total	114,716,500	97,667,781	81,500,550	65,756,359
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	9,000,000	7,938,000	5,000,000	4,000,000
Operación y Reserva*	0	0	0	0
Patrimonio Total	9,911,426	8,976,532	5,707,823	4,989,127
RAZONES FINANCIERAS				
Dividendo/acción común	0	0	0	0
Deuda Total + depósitos/Patrimonio	11.57	10.55	14.28	13.18
Préstamos/activos totales	0.75	0.79	0.80	0.79
Gastos de Operación/ingresos totales*	0.493	0.513	0.492	0.537
Morosidad/reserva	0	0	0	0

- La empresa no hace reserva para cuentas incobrables, sino que carga al gasto el monto de ésta cuando se produzca.
- Los gastos cargados a incobrables son:
 - 2015-324,284
 - 2014-299,592
 - 2013-320,383

RESUMEN FINANCIERO 2016

ESTADO DE RESULTADOS	DICIEMBRE 2016	DICIEMBRE 2015	DICIEMBRE 2014	DICIEMBRE 2013
Ingresos por Intereses	12,445,451	10,104,578	7,656,286	6,399,848
Ingresos manejo	566,160	486,270	415,217	371,609
Intereses Plazo Fijo	700,604	511,849	125,171	31,845
Otros Ingresos	1,588,486	1,693,436	1,761,731	1,856,117
Gastos de Intereses	-5,679,904	-4,782,901	4,141,621	3,237,259



Gastos de Operación	-7,545,427	-6,560,912	4,900,747	4,646,375
Utilidad	2,075,370	1,452,320	916,037	775,785
Acciones Emitidas y en Circulación	9,000	7,938	5,000	4,000
Utilidad por Acción	230.60	182.96	183.21	193.95
Utilidad del Período antes I s/r	2,075,370	1,452,320	916,037	775,785
Acciones promedio del período	8469	6469	4,600	3,581



III PARTE

Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2016

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to consist of several overlapping loops and lines.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2016

Handwritten signature or initials in the bottom right corner of the page.

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

ÍNDICE DEL CONTENIDO

ESTADOS FINANCIEROS	PÁGINA No.
Informe de los Auditores Independientes	1 - 4
Estado de Situación Financiera	5 - 6
Estado de Resultados Integrales	7
Estado de Cambios en el Patrimonio	8
Estado de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros	10 - 40

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script. The signature is located in the bottom right corner of the page.

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 2016, y 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.

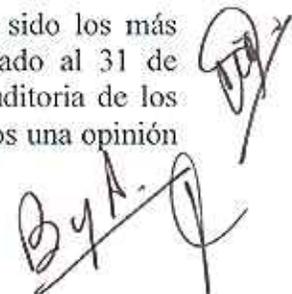
En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de la Empresa, al 31 de diciembre de 2016, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

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 2016. 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 auditoría

• Préstamos por cobrar

La cartera de préstamos está conformada con dos tipos de clientes; así: a) préstamos personales con garantía de hipotecas de bienes inmuebles y representa el 99% del saldo total de la cartera y b) préstamos personales a jubilados que representan el 1% del total de la cartera.

• Inversiones

Valuación de las inversiones usando modelos internos de valuación involucra juicios por parte de la gerencia,

• Bonos y VCNs

La Empresa ha emitido Bonos y VCNs con autorización de la Superintendencia de Mercado de Valores

• Préstamos bancarios

La Empresa ha obtenido financiamiento de los bancos con condiciones normales con la finalidad de incrementar la Cartera de Préstamos.

Cómo fue atendido el asunto en la auditoría

• 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 cedidas a un Fideicomiso, en garantía de la emisión de Bonos o VCNs, de acuerdo a lo establecido por la Superintendencia de Mercado de Valores.

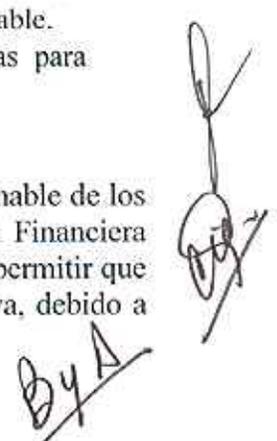
• Se evaluaron los instrumentos financieros a fin de ejercer una valuación de su valor razonable.

• Se verificaron las garantías para este tipo de operación.

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's), y del Control Interno que la Administración determine que es necesario, para permitir que la preparación de los estados financieros estén libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error.

...



Handwritten signature and initials, possibly 'By A', located at the bottom right of the page.

A los Accionistas y Junta Directiva

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

Responsabilidad de la Administración en relación con los Estados Financieros (Continuación)

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.**

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.
- 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.

.../...

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

Responsabilidad de la Administración en relación con los Estados Financieros (Continuación)

- Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo eventos o condiciones futuras 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.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Carlos Iván Aispurúa.

Banito y Asociados



15 de febrero de 2017
Panamá, República de Panamá



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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2016

ACTIVOS	NOTAS	2016	2015
Activos corrientes			
Efectivo en cajas y bancos	1	B/. 22,216,517	B/. 13,971,927
Préstamos por cobrar - clientes	2	11,984,853	4,789,992
Cuentas por cobrar - cheques devueltos		5,452	2,258
Adelanto a préstamos por cobrar		97,248	101,900
Adelanto a compra		102,375	102,375
Impuesto sobre la renta - estimado	3	377,414	260,144
Seguros pagados por adelantado	4	37,307	1,779
Tesoro Nacional - I.T.B.M.S.	5	25,743	706
Total activos corrientes		<u>34,846,909</u>	<u>19,231,081</u>
Inversiones en acciones y bonos del Estado	6	<u>1,850,000</u>	<u>511,482</u>
Propiedades disponibles para la venta	7	<u>78,638</u>	<u>81,039</u>
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	8	<u>1,444,326</u>	<u>1,414,372</u>
Otros activos			
Préstamos por cobrar - clientes no corrientes	2	81,559,667	77,371,113
Balboa Bank & Trust, Corp.	9	4,120,831	4,003,064
Cuentas por cobrar - Fideicomiso		260,000	260,000
Cuentas por cobrar - terceros		383,809	383,809
Cuentas por cobrar - otras		-	283,807
Depósito de garantía		20,645	20,390
Gastos de organización, neto de amortización acumulada	10	62,101	83,156
Fondos en Fideicomiso	C	1,000	1,000
Total otros activos		<u>86,408,053</u>	<u>82,406,339</u>
Total activos		<u><u>124,627,926</u></u>	<u><u>103,644,313</u></u>
Cuentas de Orden			
Valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar		B/. <u>203,672,470</u>	B/. <u>175,735,271</u>

Nota: Las cifras a diciembre de 2015, han sido reclasificadas a fin de ser comparativas, uniformes y consistentes con las cifras a diciembre de 2016.

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.



HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2016

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	NOTAS	2016	2015
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar - proveedores	11 B/.	150,672	B/. 147,603
V.C.N. por pagar	C	36,942,000	33,300,000
Préstamos por pagar - bancos	12	6,890,403	2,757,457
Impuesto y retenciones por pagar	13	23,000	20,126
Adelantos recibidos de clientes		229,528	135,753
FECI - por pagar		119,558	114,000
Impuesto sobre la renta por pagar	14	1,506,405	980,907
Total pasivos corrientes		<u>45,861,566</u>	<u>37,455,846</u>
Pasivos a largo plazo			
Bonos por pagar	C	31,038,000	31,231,000
Sobregiros bancarios	1	12,171,009	2,651,701
Préstamos por pagar - bancos	12	4,901,480	863,787
FECI - por pagar		1,790,070	1,353,847
Total pasivos a largo plazo		<u>49,900,559</u>	<u>36,100,335</u>
Otros pasivos			
Cuentas por pagar - otras		199,417	-
Intereses no devengados	2	14,688,445	17,655,722
Gastos de manejo no devengados	15	4,066,513	3,455,878
Total otros pasivos		<u>18,954,375</u>	<u>21,111,600</u>
Total pasivo		<u>114,716,500</u>	<u>94,667,781</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social autorizado			
13,000 acciones comunes con un valor nominal de B/.1,000 cada una, emitidas y en circulación			
9,000 acciones para diciembre de 2016 y			
7,938 acciones para diciembre de 2015	16	9,000,000	7,938,000
Utilidades no distribuidas		<u>911,426</u>	<u>1,038,532</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>9,911,426</u>	<u>8,976,532</u>
Total pasivo y patrimonio de los accionistas	B/.	<u>124,627,926</u>	B/. <u>103,644,313</u>

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.



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

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016

	NOTAS	2016	%	2015	%	AUMENTO O (DISMINUCIÓN)	%
Ingresos:							
Intereses ganados	B/.	<u>12,445,451</u>	100	B/.	<u>10,104,578</u>	B/.	<u>2,340,873</u> 23
Gastos por intereses							
Bonos y VCN		5,125,839	41	4,409,551	44	716,288	16
Financieros		554,065	4	264,703	3	289,362	-
Total gastos por intereses		<u>5,679,904</u>	45	<u>4,674,254</u>	47	<u>1,005,650</u>	22
Total ingresos por intereses, neto		<u>6,765,547</u>	55	<u>5,430,324</u>	53	<u>1,335,223</u>	25
Otros ingresos							
Ingresos - gastos de manejo	15	566,160	4	486,270	5	79,890	16
Intereses ganados - plazos fijos		700,604	5	511,849	5	188,755	37
Otros ingresos	17	1,588,486	13	1,693,436	17	(104,950)	(6)
Total otros ingresos		<u>2,855,250</u>	22	<u>2,691,555</u>	27	<u>163,695</u>	6
Ingresos netos por interes y otros		<u>9,620,797</u>	77	<u>8,121,879</u>	80	<u>1,498,918</u>	18
Menos:							
Gastos generales y administrativos	18	<u>7,545,427</u>	61	<u>6,644,559</u>	66	<u>900,868</u>	14
Ganancia en operaciones		<u>2,075,370</u>	16	<u>1,477,320</u>	14	<u>598,050</u>	40
Menos:							
Pérdida en venta de bien inmueble		<u>-</u>	-	<u>(25,000)</u>	-	<u>25,000</u>	100
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>2,075,370</u>	16	<u>1,452,320</u>	14	<u>623,050</u>	43
Menos: impuesto sobre la renta							
Causado		<u>377,414</u>	3	<u>260,144</u>	3	<u>117,270</u>	45
Utilidad neta	B/.	<u><u>1,697,956</u></u>	13	B/.	<u><u>1,192,176</u></u>	B/.	<u><u>505,780</u></u> 42

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 el año terminado al 31 de diciembre de 2016

	Acciones comunes	Utilidades no distribuidas	Total del patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre de 2014	B/. 5,000,000	B/. 711,912	B/. 5,711,912
Más: emisión de acciones	2,938,000	-	2,938,000
Menos: declaración de dividendos	<u>-</u>	<u>(865,556)</u>	<u>(865,556)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2015	7,938,000	(153,644)	7,784,356
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2015	<u>-</u>	<u>1,192,176</u>	<u>1,192,176</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2015	<u>7,938,000</u>	<u>1,038,532</u>	<u>8,976,532</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2015	7,938,000	1,038,532	8,976,532
Más: emisión de acciones	1,062,000	-	1,062,000
Menos: declaración de dividendos	<u>-</u>	<u>(1,825,062)</u>	<u>(1,825,062)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016	9,000,000	(786,530)	8,213,470
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2016	<u>-</u>	<u>1,697,956</u>	<u>1,697,956</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016	B/. <u>9,000,000</u>	B/. <u>911,426</u>	B/. <u>9,911,426</u>

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.



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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016

	31 de diciembre 2016	31 de diciembre 2015
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Efectivo recibido de:		
Abonos de préstamos por cobrar, intereses ganados y comisión de cierre	B/. 12,078,628	B/. 12,039,654
Efectivo (utilizado) en:		
Gastos administrativos pagados	(12,804,775)	(10,855,356)
Pago de impuestos	(234,537)	(181,547)
Préstamos otorgados	(10,586,676)	(10,195,885)
Adelantos a préstamos	4,652	(26,141)
Total efectivo (utilizado)	<u>(23,621,336)</u>	<u>(21,258,929)</u>
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación	<u>(11,542,708)</u>	<u>(9,219,275)</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Adquisición en activo fijo	(315,875)	(234,699)
Depósitos en garantía	(255)	(1,000)
Emisión de acciones	1,062,000	2,938,000
Adelanto a compra	-	82,170
Inversión en acciones	(1,338,518)	(45,000)
(Pérdida) venta bien inmueble	-	(25,000)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) o proveniente en actividades de inversión	<u>(592,648)</u>	<u>2,714,471</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Préstamos abonados o cancelados	(4,199,444)	(10,480,718)
Préstamos recibidos	12,370,083	11,725,175
Sobregiro bancario	9,519,308	2,651,701
Bonos por pagar	(193,000)	5,981,000
V.C.N. por pagar	3,642,000	3,300,000
Variación en cuentas por cobrar - otras	199,417	115,502
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	700,604	511,849
Dividendos pagados	(1,541,255)	(865,556)
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento	<u>20,497,713</u>	<u>12,938,953</u>
Aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo	8,362,357	6,434,149
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>17,974,991</u>	<u>11,540,842</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	B/. <u><u>26,337,348</u></u>	B/. <u><u>17,974,991</u></u>

Nota: El Estado de Flujo de efectivo del período terminado al 31 de diciembre de 2015 fue reestructurado a fin de que las cifras de ese año, fueran comparativas, uniformes y consistentes con las cifras del año terminado al 31 de diciembre de 2016.

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2016

A. Constitución

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

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

Operación

Es una Empresa Financiera No Bancaria, dedicada principalmente al otorgamiento de préstamos personales con Garantía hipotecaria (98%) y préstamos personales a jubilados (2%) (con plazos de hasta 144 meses, no obstante el 85% de los mismos tiene una duración promedio de 1 a 72 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).

Los estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Gerencia el día 9 de marzo de 2017. 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.



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2016

B. Base de preparación (continuación)

d) Unidad monetaria

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 propio y, en su lugar, el dólar (US \$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

C. Resumen de las principales políticas de contabilidad

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

a) Efectivo y equivalente de efectivo

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

b) Método de acumulación

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

c) Préstamos e intereses

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

d) Medición de valor razonable

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

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.



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2016

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

d) Medición de valor razonable (continuación)

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 balance de situación, cuando la Financiera se ha convertido en parte obligada contractual del instrumento. Los mismos son contabilizados a su valor costo de la transacción.

(e.2) Compensación de activos y pasivos financieros

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2016

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

g) Cuentas malas o incobrables

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

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

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

h) Inversiones mantenidos hasta su vencimiento

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

i) Activos acumulados para la venta

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

j) Valores disponibles para la venta

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

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

Activos propios:

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

Erogaciones subsecuentes:

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2016

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

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

Depreciación:

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

	<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 de oficina, equipos 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.

l) Reconocimiento de ingresos y gastos

Ingresos por intereses y comisiones

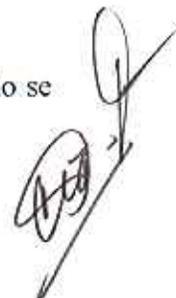
Los intereses y comisiones generados sobre los préstamos, son reconocidos como ingresos con base al valor principal y a tasas de intereses pactadas y se amortizan durante la vida del préstamo, bajo el sistema devengado.

Gastos de manejo (Comisiones de manejo)

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

Gastos

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



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2016

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

m) Declaración de renta

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

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

Periodos fiscales	Tarifa
A partir del 1 de enero de 2010	30 %
A partir del 1 de enero de 2012	27.5 %
A partir del 1 de enero de 2014	25 %

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%)

n) 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.

o) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones aun no adoptadas

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

Entre las más significativas están:

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



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2016

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

p) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones aun no adoptadas (continuación)

Entre los efectos más importantes de esta norma están:

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2016

D. Emisión de Bonos

Séptima Emisión de Bonos

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

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

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

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

Octava Emisión de Bonos

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

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

Fecha de emisión:	17 de marzo de 2015.
Monto:	Cuarenta y Cinco Millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de Mil Balboas cada uno (B/.45,000,000.00).
Fecha de emisión:	Serie A: 19 de marzo de 2015 Serie B: 14 de diciembre de 2015 Serie C: 24 de marzo de 2016
Monto:	Serie A: Nueve Millones de Balboas (B/.9,000,000.00) Serie B: Siete Millones de Balboas (B/.7,000,000.00) Serie C: Tres Millones de Balboas (B/.3,000,000.00)



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2016

D. Emisión de Bonos (Continuación)

Octava Emisión de Bonos (continuación)

Bonos por pagar:	Serie A: Ocho Millones Novecientos Sesenta y Tres Mil Balboas (B/.8,963,000.00). Serie B: Cinco Millones Ochocientos Ochenta Mil Balboas (B/.5,880,000.00).
Bonos disponible para la venta:	Serie A: Treinta y Siete Mil Balboas (B/.37,000.00) Serie B: Un Millón Ciento Veinte Mil Balboas (B/.1,120,000.00) Serie C: Tres Millones (B/.3,000,000.00)
Plazo:	Serie A: 4 años (19 de marzo de 2019) Serie B: 4 años (14 de diciembre de 2019) Serie C: 4 años (24 de marzo de 2020)
Tasa de interés:	Nueve por ciento anual (9.00%), pagado mensualmente.
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía:	Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con la empresa Central Fiduciaria, con avalúo equivalente al 200% del importe de la emisión tal como se detalla en la sección H del presente prospecto. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S. A., y estas se ceden al Fideicomiso constituido con Central Fiduciaria.

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

Novena Emisión de Bonos

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

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

Fecha de emisión:	22 de julio de 2016.
Monto:	Cuarenta Millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de Mil Balboas cada uno (B/.40,000,000.00).
Fecha de emisión:	Serie A: 26 de julio de 2016 Serie B: 26 de julio de 2016 Serie C: 11 de agosto de 2016 Serie D: 11 de agosto de 2016 Serie E: 9 de septiembre de 2016 Serie F: 8 de octubre de 2016 Serie G: 23 de noviembre de 2016



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2016

D. Emisión de Bonos (continuación)

Novena Emisión de Bonos (continuación)

Monto:	Serie A: Dos Millones de Balboas (B/.2,000,000.00) Serie B: Dos Millones de Balboas (B/.2,000,000.00) Serie C: Dos Millones de Balboas (B/.2,000,000.00) Serie D: Dos Millones de Balboas (B/.2,000,000.00) Serie E: Un Millón de Balboas (B/.1,000,000.00) Serie F: Doce Millones de Balboas (B/.12,000,000.00) Serie G: Un Millón Quinientos Mil Balboas (B/.1,500,000.00)
Bonos por pagar:	Serie A: Doscientos Ochenta y Nueve Mil Balboas (B/.289,000.00) Serie B: Un Millón Trescientos Treinta y Cinco Mil Balboas (B/.1,335,000.00) Serie C: Ciento Sesenta Mil Balboas (B/.160,000.00) Serie D: Un Millón Ciento Setenta Mil Balboas (B/.1,170,000.00) Serie E: Seiscientos Setenta y Ocho Mil Balboas (B/.678,000.00) Serie F: Seis Millones Ciento Siete Mil Balboas (B/.6,107,000.00) Serie G: Cuatrocientos Cincuenta y Seis Mil Balboas (B/.456,000.00)
Bonos disponible para la venta:	Serie A: Un Millón Setecientos Once Mil Balboas (B/.1,711,000.00) Serie B: Seiscientos Sesenta y Cinco Mil Balboas (B/.665,000.00) Serie C: Un Millón Ochocientos Cuarenta Mil Balboas (B/.1,840,000.00) Serie D: Ochocientos Treinta Mil Balboas (B/.830,000.00) Serie E: Trescientos Veintidós Mil Balboas (B/.322,000.00)
Bonos disponible para la venta:	Serie F: Cinco Millones Ochocientos Noventa y Tres Mil Balboas (B/.5,893,000.00) Serie G: Un Millón Cuarenta y Cuatro Mil Balboas (B/.1,044,000.00)
Plazo:	Serie A: 3 años (26 de julio de 2019) Serie B: 2 años (26 de julio de 2018) Serie C: 3 años (11 de agosto de 2019) Serie D: 2 años (11 de agosto de 2018) Serie E: 2 años (9 de septiembre de 2018) Serie F: 2 años (8 de octubre de 2018) Serie G: 2 años (23 de noviembre de 2018)
Tasa de interés:	Siete punto cinco por ciento anual (7.50%), pagado mensualmente.



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2016

D. Emisión de Bonos (continuación)

Novena Emisión de Bonos (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, con avalúo equivalente al 200% del importe de la emisión tal como se detalla en la sección H del presente prospecto. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S. A., y estas se ceden al Fideicomiso constituido con Central Fiduciaria.

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

Informe de la empresa Fiduciaria Al 31 de diciembre de 2016

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

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

Bienes del Fideicomiso

Fideicomiso VII

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

Fideicomiso VII

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

Fideicomiso VIII

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2016

D. Emisión de Bonos (continuación)

Bienes del Fideicomiso

Fideicomiso VIII

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

Fideicomiso IX

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

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

Fideicomiso XIII VCN

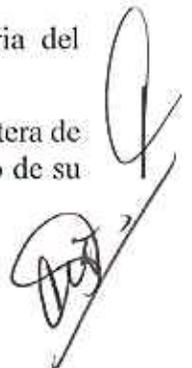
El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN (XIII emisión) asciende Al 31 de diciembre de 2016 a TREINTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL SETECIENTOS SETENTA DOS DÓLARES CON TRECE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$33,920,772.13).

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

Informe de la empresa Fiduciaria al 31 de diciembre de 2015

En el informe de ABS Trust, Inc., al 31 de diciembre de 2015, 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.



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2016

D. Emisión de Bonos (continuación)

Bienes del Fideicomiso

Fideicomiso IV

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (IV emisión) asciende al 31 de diciembre de 2015 a SEIS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS DÓLARES CON CINCUENTA Y DOS CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$6,639,486.52).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DOCE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN DÓLARES CON SETENTA Y NUEVE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$12,542,751.79), para la misma fecha.

Fideicomiso VI

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (VI emisión) asciende al 31 de diciembre de 2015 a TRECE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CATORCE DÓLARES CON SESENTA Y SIETE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$13,237,314.67).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a VEINTISIETE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL VEINTE DÓLARES CON CUARENTA Y CUATRO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$27,751,020.44) para la misma fecha.

Informe de la empresa Fiduciaria al 31 de diciembre de 2015

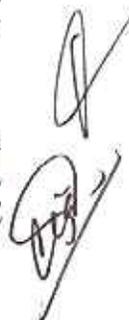
En el informe de Central Fiduciaria, S. A., al 31 de diciembre de 2015, empresa fiduciaria del Fideicomiso, informó lo siguiente sobre los Bienes del Fideicomiso, así:

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 2015 a SEIS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE DÓLARES CON NOVENTA Y NUEVE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$6,755,859.99).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DOCE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS VEINTIDOS DÓLARES CON SESENTA Y SEIS CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$12,476,722.66), para la misma fecha.



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2016

D. Emisión de Bonos (continuación)

Bienes del Fideicomiso

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 2015 a CINCO MILLONES SESENTA MIL QUINIENTOS TREINTA Y SIETE DÓLARES CON CINCUENTA Y OCHO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$5,060,537.58).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DIEZ MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES DÓLARES CON SESENTA CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$10,369,863.60), para la misma fecha.

Fideicomiso XIII VCN

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN (XIII emisión) asciende al 31 de diciembre de 2015 a TREINTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL DOCE DÓLARES CON CINCUENTA Y SEIS CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$36,833,012.56).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SETENTA Y OCHO MILLONES SESENTA Y NUEVE MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO DÓLARES CON TREINTA Y NUEVE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$78,069,155.39), para la misma fecha.

Décima Tercera Emisión de Valores Comerciales Negociables

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2016

D. Emisión de Bonos (continuación)

Décima Tercera Emisión de Valores Comerciales Negociables (continuación)

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

Monto:	Cuarenta y Dos Millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de Mil Balboas cada uno (B/.42,000,000.00), emisión parcial:
Fecha de emisión:	Serie G: 3 de febrero de 2016. Serie H: 10 de febrero de 2016. Serie I: 21 de febrero de 2016. Serie J: 24 de marzo de 2016. Serie K: 29 de mayo de 2016. Serie L: 6 de julio de 2016. Serie M: 15 de julio de 2016. Serie N: 17 de octubre de 2016.
Monto:	Serie G: Diez Millones Balboas (B/.10,000,000.00) Serie H: Tres Millones Balboas (B/.3,000,000.00) Serie I: Tres Millones Balboas (B/.3,000,000.00) Serie J: Cinco Millones Balboas (B/.5,000,000.00) Serie K: Once Millones Balboas (B/.11,000,000.00) Serie L: Seis Millones Balboas (B/.6,000,000.00) Serie M: Un Millón Balboas (B/.1,000,000.00) Serie N: Un Millón Quinientos Mil Balboas (B/.1,500,000.00)
V.C.N. por pagar:	Treinta y Seis Millones Novecientos Cuarenta y Dos Mil Balboas (B/.36,942,000.00).
V.C.N. disponibles para la venta:	Serie G: Cuatro Mil Balboas (B/.4,000.00) Serie H: Setecientos Doce Mil Balboas (B/.712,000.00) Serie I: Setenta y Dos Mil Balboas (B/.72,000.00) Serie J: Un Millón Novecientos Noventa y Un Mil Balboas (B/.1,991,000.00) Serie K: Trescientos Once Mil Balboas (B/.311,000.00) Serie L: Doscientos Noventa Mil Balboas (B/.290,000.00) Serie M: Veintitrés Mil Balboas (B/.23,000.00) Serie N: Ciento Cincuenta y Cinco Mil Balboas (B/.155,000.00)
Plazo:	Serie G: 360 días (29 de enero de 2017). Serie H: 360 días (4 de febrero de 2017). Serie I: 360 días (15 de febrero de 2017). Serie J: 360 días (19 de marzo de 2017). Serie K: 360 días (24 de mayo de 2017). Serie L: 360 días (1 de julio de 2017). Serie M: 360 días (10 de julio de 2017). Serie N: 360 días (12 de octubre de 2017).



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2016

D. Emisión de Bonos (continuación)

Décima Tercera Emisión de Valores Comerciales Negociables (continuación)

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



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2016

1. Efectivo en cajas y bancos

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

	2016	2015
Cuentas corrientes		
Caja	B/. 97,190	B/. 141,412
Caja menuda	3,950	3,450
Banco Nacional de Panamá	6,340	17,559
Caja de Ahorros	3,974	6,585
Banco Bac de Panamá, S. A.	1,120	8,019
Capital Bank, Inc.	-	158,905
Global Bank Corporation	111,558	94,600
Banco General, S. A.	12,794	7,553
Banco Panamá, S. A.	48,741	9,704
Multibank, Inc.	46,713	40,158
St. George Bank & Company, Inc.	3,770	2,995
Banisi, S. A.	8,833	9,135
MetroBank, S. A.	2,191,752	-
Canal Bank, S. A.	8,242	-
Totales - cuentas corrientes	<u>2,544,977</u>	<u>500,075</u>
Cuentas de ahorros		
MetroBank, S. A.	102,125	102,437
Caja de Ahorros	3,342	3,342
Totales - cuentas de ahorros	<u>105,467</u>	<u>105,779</u>
Plazos fijos		
Scotiabank (Panamá), S. A. / Banco Citibank (Panamá), S. A.	56,073	56,073
Global Bank Corporation	4,250,000	4,050,000
Banco Bac de Panamá, S. A.	50,000	50,000
Multibank, Inc.	50,000	50,000
MetroBank, S. A.	4,340,000	4,340,000
Banco General, S. A.	120,000	120,000
Capital Bank, Inc.	7,500,000	2,500,000
St. Georges Bank & Company, Inc.	1,200,000	1,200,000
Banisi, S. A.	1,000,000	1,000,000
Canal Bank, S. A.	1,000,000	-
Totales - plazo fijo	<u>19,566,073</u>	<u>13,366,073</u>
Sub - totales	<u>22,216,517</u>	<u>13,971,927</u>
Menos: Sobregiros bancarios (*)		
Global Bank Corporation	3,997,561	2,045,299
MetroBank, S. A.	483,090	478,954
Multibank, Inc.	-	46,678
Balboa Bank & Trust, Corp. (**)	-	80,770
Canal Bank, S. A.	194,465	-
Capital Bank, S. A.	7,495,893	-
Sub - totales	<u>(12,171,009)</u>	<u>(2,651,701)</u>
Totales netos	B/. <u>10,045,508</u>	B/. <u>11,320,226</u>

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2016

2. Préstamos por cobrar - clientes

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

	2016	2015
Préstamos por cobrar	B/. 93,544,520	B/. 82,161,105
Menos: intereses no devengados	<u>18,754,958</u>	<u>21,111,600</u>
Totales netos	B/. <u>74,789,562</u>	B/. <u>61,049,505</u>

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

	2016	%	2015	%
Porción corriente				
Hasta 360 días	B/. 11,984,853	12.82	B/. 4,789,992	5.83
Porción no corriente				
Más de 361 días	<u>81,559,667</u>	87.18	<u>77,371,113</u>	94.17
Totales	B/. <u>93,544,520</u>	100.00	B/. <u>82,161,105</u>	100.00

(1)

(1) Las cifras del año 2015, han sido reclasificadas a fin de que la Superintendencia de Mercado de Valores, nos solicitó que a partir del año 2016, se estableciera la Cartera de corto y largo plazo.

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

	2016	%	2015	%
Corriente	B/. 92,773,439	99.18	B/. 81,203,727	98.83
30 días	331,720	0.35	183,964	0.22
60 días	190,813	0.21	210,855	0.26
90 días	103,834	0.11	264,013	0.32
120 días	<u>144,714</u>	0.15	<u>298,546</u>	0.37
Totales	B/. <u>93,544,520</u>	100.00	B/. <u>82,161,105</u>	100.00

3. Impuesto sobre la renta - estimado

El monto de B/.377,414 para el año 2016 y de B/.260,144 para el año 2015, corresponde al impuesto sobre la renta estimado para el período 2017 y 2016. Estos montos fueron determinados con base a la renta neta gravable según la declaración de renta del año 2016 y 2015.



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2016

4. Seguros pagados por adelantado

El monto de B/.37,307 para el año 2016 y de B/.1,779 para el año 2015, corresponden a los desembolsos en concepto de primas de pólizas de seguro que a la fecha del balance tienen saldo pendiente de amortización.

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

El monto de B/.25,743 para el año 2016 y de B/.706 para el año 2015, corresponde al saldo a favor del Tesoro Nacional y corresponde al I.T.B.M.S. de las operaciones de ventas, compras y prestación de servicios del mes de diciembre de 2016 y 2015. Estos montos a favor se aplicarán en la declaración siguiente, es decir, en el mes de enero de 2017 y 2016.

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:

		2016	2015
Bonos del Estado	Vencimiento en cinco años	B/. 100,000	B/. 100,000
Century Aviation Services, S. A.	Acciones de la empresa (1)	-	250,000
Sky High Aviation Sesna, S. A.	Acciones de la empresa (1)	-	161,482
Capital Assets Consulting, Inc.	Valores Comerciales Negociables		
	Vencimiento 19 noviembre 2017	<u>1,750,000</u>	<u>-</u>
Totales		B/. <u>1,850,000</u>	B/. <u>511,482</u>

(1) Las acciones las empresas Century Aviation Services, S. A. y Sky High Aviation Sesna, S. A. fueron vendidas a su valor nominal en el mes de junio de 2016.

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/. 7,515	B/. 18,000
214.677	10,916	15,000
44307	37,950	75,000
403504	<u>22,257</u>	<u>22,500</u>
Totales	B/. <u>78,638</u>	B/. <u>130,000</u>



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2016

8. **Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas**
(Véase detalle en la página No. 37).

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

	2016	2015
Cuenta corriente	B/. 120,831	B/. 3,064
Plazos fijos	<u>4,000,000</u>	<u>4,000,000</u>
Totales netos	B/. <u>4,120,831</u>	B/. <u>4,003,064</u>

El 5 de mayo de 2016, el Banco fue intervenido por la Superintendencia de Bancos de Panamá, mediante la Resolución No. SBP-0087-2016; donde se ordena la toma del control administrativo y operativo del Banco.

En la actualidad el Banco aún se mantiene intervenido por la Superintendencia de Banco de Panamá, y se encuentra en reorganización; aún no se tiene una fecha cierta de la reapertura.

Estos montos han sido tomados en cuenta para el flujo de efectivo.

10. **Gastos de organización, neto de amortización acumulada**

El monto de B/.62,101 para el año 2016 y de B/.83,156 para el año 2015, corresponden a los desembolsos efectuados para la organización de las sucursales de La Chorrera, Cerro Viento, Bugaba, Vista Alegre, Las Cumbres, Balboa, Coronado, Bethania, 24 de Diciembre y Las Tablas. Estos montos serán amortizados en un período de cinco años, para el año 2016 se amortizó B/.28,577 y para el año 2015 se amortizó B/.31,916.

11. **Cuentas por pagar - proveedores**

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

	2016	%	2015	%
De 1 a 30 días	B/. 133,502	88.61	B/. 84,338	57.14
De 31 a 60 días	9,000	5.98	-	-
De 61 a 90 días	-	-	2,513	1.70
De 91 a 120 ó más	<u>8,170</u>	5.41	<u>60,752</u>	41.16
Totales	B/. <u>150,672</u>	100.00	B/. <u>147,603</u>	100.00

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2016

12. Préstamos por pagar - bancos

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

PORCIÓN CORRIENTE			2016	2015
BANCO BAC PANAMA, S. A.				
Préstamo	Fecha	Hasta		
No.	vencimiento	diciembre		
Varios préstamos	2009 - 2019	2016	B/. 10,020	B/. 9,393
CAJA DE AHORROS				
Préstamo	Fecha	Hasta		
No.	vencimiento	diciembre		
Varios préstamos	2014 - 2017	2016	353,193	674,777
GLOBAL BANK CORPORATION				
Préstamo	Fecha	Hasta		
No.	vencimiento	diciembre		
Varios préstamos	2013 - 2020	2016	1,002,117	583,287
METROBANK, S. A.				
Préstamo	Fecha	Hasta		
No.	vencimiento	diciembre		
Varios préstamos	2014 - 2020	2016	4,477,073	490,000
BANISI, S. A.				
Préstamo	Fecha	Hasta		
No.	vencimiento	diciembre		
Varios préstamos	2015 - 2017	2016	1,000,000	1,000,000
ST. GEORGES BANK & COMPANY, INC.				
Préstamo	Fecha	Hasta		
No.	vencimiento	diciembre		
Varios préstamos	2015 - 2020	2016	<u>48,000</u>	<u>-</u>

Garantía: Todos los préstamos tienen cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa con excepción de Banisi, que están garantizado por un back to back.

Totales

B/. 6,890,403 B/. 2,757,457



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2016

12. Préstamos por pagar – bancos (continuación)

PORCIÓN LARGO PLAZO	2016	2015
BANCO BAC PANAMA, S. A.	B/. 19,459	B/. 29,777
GLOBAL BANK CORPORATION	1,378,879	834,010
METROBANK, S. A.	805,525	-
ST. GEORGES BANK & COMPANY, INC.	610,534	-
BALBOA BANK & TRUST, CORP.	1,962,083	-
BANCO PANAMA, S. A.	<u>125,000</u>	<u>-</u>
Totales	B/. <u>4,901,480</u>	B/. <u>863,787</u>

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

13. Impuestos y retenciones por pagar

El importe de B/.23,000 para el año 2016 y de B/.20,126 para el año 2015, se le adeuda a la Caja de Seguro Social y corresponde a las cuotas obrero patronales, de los salarios pagados en el mes diciembre de 2016 y 2015. Estos montos se pagan en el mes siguiente, es decir, en el mes de enero de 2017 y 2016.

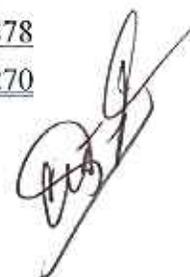
14. Impuesto sobre la renta por pagar

El monto de B/.1,506,405 para el año 2016 y de B/.980,907 para el año 2015, corresponden a los impuesto de renta por pagar de la Empresa. Estos montos fueron determinados con base a la renta gravable según su declaración de renta del período 2016 y 2015 y se le descontó el crédito correspondiente al impuesto sobre la renta adelantado del año 2015 y 2014.

15. Gastos de manejo no devengados

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

	2016	2015
Saldos al inicio del período	B/. 3,455,878	B/. 2,752,725
Totales del período Al 31 de diciembre de 2016 y 2015.	1,176,795	1,189,423
Menos: monto diferido por amortizar	<u>4,066,513</u>	<u>3,455,878</u>
Totales de ingresos del período	B/. <u>566,160</u>	B/. <u>486,270</u>



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2016

16. Capital social autorizado

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

17. Otros ingresos

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

	2016	2015
Legales	B/. 491,500	B/. 528,125
Notariales	96,990	106,730
Avalúos	136,200	150,125
Cesión	165,882	182,075
Timbres	18,681	19,321
Seguros	98,009	62,619
Minuta - carta de cancelación	23,223	22,820
Interés moroso	210,845	193,458
Varios	<u>347,157</u>	<u>428,163</u>
Totales	B/. <u>1,588,487</u>	B/. <u>1,693,436</u>

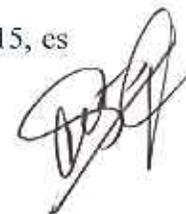
18. Gastos generales y administrativos

El importe de B/.7,545,427 para el año 2016 y de B/.6,644,559 para el año 2015, corresponden a los gastos incurridos por la Empresa. (Véase detalle en la página No. 39).

19. Gastos de personal

El importe de B/.1,093,226 para el año 2016 y de B/.946,933 para el año 2015, corresponden a los gastos de salario, vacaciones, décimo tercer, bonificaciones, prima de producción, prestaciones laborales y sociales incurridos por la Empresa a sus colaboradores. (Véase detalle en la página No. 40).

El número de empleados durante el período terminado al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es de **126**.



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2016

20. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

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

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Empresa puede acceder en la fecha de medición.
- Nivel 2: datos de entrada distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa e indirectamente. Esta categoría incluye precios cotizados para activos o pasivos similares en mercados activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos u otras técnicas de valoración donde los datos de entrada significativos son directamente o indirectamente observables en un mercado.
- 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 2016, 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.



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2016

21. Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros

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

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

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

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

a) Riesgo de Crédito

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

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.



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2016

20. Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros (continuación)

c) Riesgo de Mercado (continuación)

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.

➤ **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 2016, 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.



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2016

20. Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros (continuación)

d) Riesgo de Liquidez o Financiamiento (continuación)

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 2016, todos los activos y pasivos financieros mantienen vencimiento de año en adelante.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials and a surname, located in the bottom right corner of the page.

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

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

Por el año terminados al 31 de diciembre de 2016

31 de diciembre de 2016	Terreno	Edificio	Equipo rodante	Equipo de oficina	Mobiliario y enseres	Instalación y mejoras	Letrero	Totales
COSTO DE ADQUISICIÓN								
Saldos al inicio del año	B/. 500,000	B/. 392,670	B/. 768,990	B/. 443,699	B/. 323,435	B/. 239,171	B/. 128,139	B/. 2,796,104
Más: adquisiciones	-	-	108,172	116,028	49,333	42,342	-	315,875
Saldos al final del año	<u>500,000</u>	<u>392,670</u>	<u>877,162</u>	<u>559,727</u>	<u>372,768</u>	<u>281,513</u>	<u>128,139</u>	<u>3,111,979</u>
DEPRECIACIÓN ACUMULADA								
Saldos al inicio del año	(-)	(80,816)	(536,347)	(357,635)	(157,249)	(167,273)	(82,412)	(1,381,732)
Más: gastos del período	(-)	(13,422)	(98,462)	(58,699)	(33,743)	(64,510)	(17,085)	(285,921)
Saldos al final del año	<u>(-)</u>	<u>(94,238)</u>	<u>(634,809)</u>	<u>(416,334)</u>	<u>(190,992)</u>	<u>(231,783)</u>	<u>(99,497)</u>	<u>(1,667,653)</u>
Saldos netos	<u>500,000</u>	<u>298,432</u>	<u>242,353</u>	<u>143,393</u>	<u>181,776</u>	<u>49,730</u>	<u>28,642</u>	<u>1,444,326</u>
Al 31 de diciembre de 2015								
COSTO DE ADQUISICIÓN								
Saldos al inicio del año	500,000	310,500	694,093	408,919	293,115	239,171	115,607	2,561,405
Más: adquisiciones	-	82,170	74,897	34,780	30,320	-	12,532	234,699
Saldos al final del año	<u>500,000</u>	<u>392,670</u>	<u>768,990</u>	<u>443,699</u>	<u>323,435</u>	<u>239,171</u>	<u>128,139</u>	<u>2,796,104</u>
DEPRECIACIÓN ACUMULADA								
Saldos al inicio del año	(-)	(68,079)	(435,873)	(304,963)	(130,281)	(110,054)	(63,072)	(1,112,322)
Más: gastos del período	(-)	(12,737)	(100,474)	(52,672)	(26,968)	(57,219)	(19,340)	(269,410)
Saldos al final del año	<u>(-)</u>	<u>(80,816)</u>	<u>(536,347)</u>	<u>(357,635)</u>	<u>(157,249)</u>	<u>(167,273)</u>	<u>(82,412)</u>	<u>(1,381,732)</u>
Saldos netos	<u>B/. 500,000</u>	<u>B/. 311,854</u>	<u>B/. 232,643</u>	<u>B/. 86,064</u>	<u>B/. 166,186</u>	<u>B/. 71,898</u>	<u>B/. 45,727</u>	<u>B/. 1,414,372</u>



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

PROPIEDAD, MOBILIARIO DE OFICINA, EQUIPOS, MEJORA Y GASTOS DE ORGANIZACIÓN, DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES ACUMULADAS POR SUCURSALES

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016

	Terreno	Edificio	Equipo rodante	Equipo de oficina	Mobiliario y enseres	Instalación y mejoras	Letrero	Gasto de organización	Totales
ACTIVOS FIJOS									
Panamá	B/. 500,000	B/. 60,000	B/. 361,132	B/. 290,647	B/. 162,835	B/. 281,513	B/. 21,999	B/. 39,149	B/. 1,717,275
Chiré	-	-	26,333	20,840	10,997	-	11,921	14,650	84,761
Santiago	-	-	47,681	31,713	29,832	-	20,832	20,272	150,330
Penonomé	-	158,000	67,137	23,829	14,614	-	5,971	29,149	298,700
David	-	-	103,674	17,221	36,911	-	1,160	21,888	180,854
Aguadulce	-	-	22,367	11,036	8,257	-	2,677	11,891	56,228
La Chorrera	-	-	33,813	17,137	14,439	-	12,038	22,862	100,289
Cerro Viento	-	-	35,869	15,998	9,846	-	5,639	12,240	79,592
Bugaba	-	-	34,673	17,654	13,911	-	12,285	16,394	94,917
Vista Alegre	-	92,500	-	18,872	13,213	-	8,092	16,107	148,784
Balboa	-	-	17,998	19,225	5,405	-	4,004	19,370	66,002
Las Cumbres	-	82,170	30,981	15,182	16,162	-	3,634	26,289	174,418
Coronado	-	-	15,720	13,552	10,461	-	7,345	12,732	59,810
Bethania	-	-	20,692	8,937	8,511	-	3,821	20,423	62,384
24 de Diciembre	-	-	38,387	16,176	1,655	-	6,721	18,537	81,476
Las Tablas	-	-	20,685	21,708	15,719	-	-	19,223	77,335
Sub - totales:	500,000	392,670	877,162	559,727	372,768	281,513	128,139	321,176	3,433,155

DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES

Panamá	(-)	(32,834)	(295,306)	(202,310)	(92,557)	(231,783)	(18,410)	(39,149)	(912,349)
Chiré	(-)	(-)	(23,024)	(19,062)	(9,219)	(-)	(9,708)	(14,650)	(75,663)
Santiago	(-)	(-)	(28,949)	(27,329)	(12,185)	(-)	(13,148)	(20,272)	(101,883)
Penonomé	(-)	(42,480)	(55,148)	(22,535)	(11,690)	(-)	(5,971)	(29,149)	(166,973)
David	(-)	(-)	(68,091)	(15,777)	(15,131)	(-)	(1,160)	(21,888)	(122,047)
Aguadulce	(-)	(-)	(19,039)	(10,273)	(6,713)	(-)	(2,677)	(11,891)	(50,593)
La Chorrera	(-)	(-)	(16,881)	(16,587)	(7,350)	(-)	(10,070)	(19,776)	(70,664)
Cerro Viento	(-)	(-)	(31,224)	(14,773)	(7,871)	(-)	(5,639)	(12,240)	(71,747)
Bugaba	(-)	(-)	(33,664)	(16,883)	(7,281)	(-)	(11,999)	(16,394)	(86,221)
Vista Alegre	(-)	(14,131)	(-)	(18,423)	(6,501)	(-)	(7,418)	(14,758)	(61,231)
Balboa	(-)	(-)	(8,611)	(18,297)	(2,734)	(-)	(2,803)	(14,208)	(46,653)
Las Cumbres	(-)	(4,793)	(21,687)	(13,121)	(5,582)	(-)	(2,484)	(18,414)	(66,081)
Coronado	(-)	(-)	(7,467)	(9,648)	(2,484)	(-)	(3,489)	(6,007)	(29,095)
Bethania	(-)	(-)	(9,311)	(2,011)	(1,916)	(-)	(1,720)	(9,191)	(24,149)
24 de Diciembre	(-)	(-)	(12,787)	(3,178)	(345)	(-)	(2,801)	(7,724)	(26,835)
Las Tablas	(-)	(-)	(3,620)	(6,127)	(1,433)	(-)	(-)	(3,364)	(14,544)
Sub - totales	(-)	(94,238)	(634,809)	(416,334)	(190,992)	(231,783)	(99,497)	(259,075)	(1,926,728)
Saldo anterior	500,000	298,432	242,353	143,393	181,776	49,730	28,642	62,101	1,506,427

[Firma]

HIPOTECARIA MEXICANA
(Panamá, República)

GASTOS GENERALES
Por el año terminado al

NOTAS	Panamá	Chitré	Santiago	Penonomé	David	Aguadulce	S La Chorrera	U Cerro Viento	C	U
Gastos de personal	19 B/. 526,148	B/. 29,633	B/. 66,483	B/. 29,452	B/. 60,669	B/. 29,135	B/. 37,059	B/. 37,970		
Honorarios profesionales	2,118,391	31,500	71,675	77,276	113,345	41,700	58,275	40,443		
Dietas	1,200	-	-	-	-	-	-	-		
Viáticos y viajes	25,437	750	1,467	878	910	600	1,590	945		
Atención a clientes y empleados	110,472	2,941	2,513	976	425	667	192	73		
Papelería y útiles de oficina	19,082	851	1,342	1,665	1,475	721	1,062	1,436		
Papel sellado y timbres	20,843	90	175	158	153	100	265	120		
Alquileres	142,422	6,000	15,600	-	16,387	5,400	19,500	10,851		
Luz	12,185	1,698	3,142	3,160	1,814	885	2,814	2,127		
Teléfono y fax	81,912	3,632	3,210	1,655	4,023	3,376	3,040	4,640		
Agua	274	-	228	186	195	36	-	690		
Cuotas y suscripciones	8,305	-	-	-	-	-	-	-		
Combustibles y lubricantes	8,565	-	116	43	-	-	-	-		
Transporte - sucursales	353,504	4,100	-	-	7,500	-	20	60		
Transporte local	1,491	-	-	-	600	-	-	-		
Aseo y limpieza	6,613	881	3,265	1,245	1,154	867	1,871	168		
Acarreo y flete	-	770	770	1,189	975	770	-	636		
Correo y porte postal	12,973	-	209	-	-	-	-	-		
Propaganda	296,211	19,992	9,864	18,075	77,950	7,452	27,474	18,753		
Impuestos municipales	7,161	1,165	1,370	1,225	1,414	806	2,480	2,843		
Impuestos nacionales	111,500	-	-	-	-	-	-	-		
Seguros	56,792	-	-	-	-	-	-	-		
Servicios de descuentos	- 839	-	-	-	-	-	-	-		
Depreciaciones y amortizaciones	140,758	5,793	17,028	13,391	16,546	3,864	4,317	7,632		
Organización	-	-	-	-	-	-	-	-		
Donación	11,350	450	1,000	1,100	1,550	600	1,122	200		
Alquiler de equipo	38,446	-	-	-	-	-	700	525		
Reparación y mantenimiento	105,344	9,590	18,786	10,485	11,694	8,182	14,445	8,938		
Bancarios	144,696	201	945	172	281	209	2,200	762		
I.T.B.M.S. - asumido	215,886	-	-	-	-	-	-	-		
Trasposos, placas y revisados	948	87	189	93	57	44	107	79		
Entrenamiento al empleados	6,712	-	-	-	130	-	-	-		
Uniformes	1,842	-	150	-	-	-	-	-		
Faltante y sobrante	-	731	-	-	-	102	-	-		
Fumigación	1,350	270	180	-	205	105	200	175		
Seguridad y vigilancia	3,780	-	385	240	1,312	180	180	12,610		
Legales y notariales	68,176	3,332	5,043	6,623	21,851	2,958	5,219	2,983		
Seguros - préstamos	3,569	2,077	3,647	4,443	7,457	3,084	3,578	3,330		
Avalúos - préstamos	54	-	86	-	102	-	-	-		
No deducible	10,174	1,284	-	-	-	-	-	-		
Incobrables	346,670	-	-	-	-	-	333	-		
Multas y recargos	11,901	-	-	-	-	-	-	-		
Enajenación - propiedad	-	-	-	-	-	-	-	237		
Varios	800	51	149	7	220	42	32	14		
Totales	B/. 5,034,776	B/. 127,869	B/. 229,017	B/. 173,737	B/. 350,394	B/. 111,885	B/. 188,084	B/. 159,240		

ROCREDIT, S. A.

a de Panamá)

ADMINISTRATIVOS

1 diciembre de 2016

S	A	L	E	S									AUMENTO O (DISMINUCIÓN)
ugaba	Vista Alegre	Las Cumbres	Balboa	Coronado	Bethania	24 Diciembre	Las tablas	2016	2015				
33,597 B/.	42,287 B/.	39,370 B/.	34,768 B/.	27,761 B/.	23,566 B/.	40,367 B/.	34,961 B/.	1,093,226 B/.	946,933 B/.				146,293
78,050	64,126	24,225	54,903	27,625	24,159	81,599	68,825	2,976,117	2,575,084				401,033
-	-	-	-	-	-	-	-	1,200	-				1,200
765	600	650	2,180	625	1,036	600	2,726	41,759	25,985				15,774
1,019	439	121	2,081	33	40	1,162	180	123,334	115,268				8,066
2,652	830	659	1,359	675	641	1,037	2,028	37,515	35,189				2,326
91	122	65	76	28	38	123	74	22,521	10,028				12,493
5,500	-	-	11,520	9,360	8,400	25,400	10,000	286,340	225,332				61,008
1,532	2,455	1,523	2,367	1,256	785	2,232	3,754	43,729	45,174				(1,445)
2,546	2,434	1,695	2,193	1,385	116	-	2,170	118,027	93,849				24,178
124	447	451	611	131	18	370	184	3,945	4,191				(246)
-	-	-	-	-	-	-	-	8,305	4,829				3,476
20	41	-	20	-	47	129	-	9,061	16,804				(7,743)
-	-	-	-	-	-	7,500	-	372,604	318,600				54,004
-	9	90	81	-	57	180	-	2,676	2,549				127
818	1,013	1,244	475	605	171	1,386	1,026	23,270	19,219				4,051
1,496	-	-	-	-	-	-	649	6,619	5,131				1,488
-	265	-	-	-	-	-	-	13,456	17,740				(4,284)
13,353	7,531	8,860	2,620	1,355	4,344	4,434	3,511	521,779	436,071				85,708
1,098	2,720	1,879	1,879	1,920	1,507	1,507	666	31,640	22,097				9,543
-	-	-	-	-	-	-	-	111,500	110,750				750
-	-	-	-	-	-	-	-	56,792	77,876				(21,084)
-	-	-	-	-	-	-	-	839	828				11
8,897	6,777	14,361	8,328	9,926	6,648	10,475	11,180	285,921	269,410				16,511
1,639	3,220	5,251	3,442	2,546	4,085	3,708	3,364	28,577	31,916				(3,339)
1,100	825	325	475	325	300	1,050	900	22,575	20,910				1,665
-	-	-	-	-	-	-	-	38,446	46,752				(8,306)
12,269	9,592	24,634	7,875	8,634	5,870	5,057	10,665	272,060	237,766				34,294
94	874	140	432	62	104	470	285	151,927	108,647				43,280
-	-	-	-	-	-	-	-	215,886	204,519				11,367
104	88	58	224	69	29	-	45	2,221	1,461				760
-	-	-	-	-	-	-	-	6,842	13,175				(6,333)
248	270	-	-	-	-	-	740	3,352	4,349				(997)
-	-	-	-	-	-	-	-	731	388				343
170	240	225	240	140	140	340	275	4,255	3,107				1,148
100	255	180	842	290	300	500	700	21,354	24,127				(2,773)
-6,876	4,816	1,668	5,499	3,094	1,643	6,119	5,622	151,522	111,794				39,728
6,164	4,374	1,402	4,182	1,458	2,169	5,664	3,734	60,332	47,540				12,792
-	-	-	-	-	-	-	-	242	318				(76)
-	-	-	203	-	-	213	492	12,699	18,754				(6,055)
-	-	-	-	-	-	-	-	346,670	324,284				22,386
-	-	-	-	-	-	-	-	12,138	28,023				(15,885)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,777				(35,777)
3	-	25	43	37	-	-	-	1,423	2,015				(592)
180,325 B/.	156,650 B/.	129,101 B/.	148,918 B/.	99,340 B/.	86,213 B/.	201,622 B/.	168,256 B/.	7,545,427 B/.	6,644,559 B/.				900,868

HIPOTECARIA M
(Panamá, Repu

GASTOS D
Por el año terminadoe

Al 31 de diciembre de 2016

	Panamá	Chitré	Santiago	Penonomé	David	Aguadulce	La Chorrera	Cerro
Salario	B/. 372,699	B/. 21,120	B/. 45,167	B/. 19,650	B/. 41,376	B/. 20,494	B/. 25,796	B/.
Vacaciones	27,254	1,786	3,944	2,436	3,550	1,786	2,310	
Décimo tercer mes	32,140	1,777	4,068	1,784	3,544	1,785	2,297	
Bonificación	22,195	893	1,600	893	1,922	893	1,177	
Prima de producción	-	540	2,580	1,290	3,010	750	1,050	
Prestaciones laborales	10,204	3,517	1,556	-	341	-	101	
Prestaciones sociales	61,656	-	7,568	3,399	6,926	3,427	4,328	
Totales	<u>526,148</u>	<u>29,633</u>	<u>66,483</u>	<u>29,452</u>	<u>60,669</u>	<u>29,135</u>	<u>37,059</u>	

Al 31 de diciembre de 2015

Salario	311,684	19,246	33,721	19,300	33,850	20,232	26,874	
Vacaciones	22,433	1,635	2,533	1,725	3,400	2,300	2,099	
Décimo tercer mes	27,367	1,635	2,918	1,725	3,242	1,717	2,583	
Bonificación	28,424	818	1,725	863	3,375	875	1,150	
Prima de producción	-	1,170	2,460	1,680	3,110	810	1,270	
Prestaciones laborales	14,213	-	787	-	-	-	2,664	
Prestaciones sociales	51,597	3,208	5,578	3,238	5,775	3,456	4,501	
Totales	B/. <u>455,718</u>	B/. <u>27,712</u>	B/. <u>49,722</u>	B/. <u>28,531</u>	B/. <u>52,752</u>	B/. <u>29,390</u>	B/. <u>41,141</u>	B/.

PROCREDIT, S. A.Sociedad Anónima (S.A.)
(Compañía de Panamá)**PERSONAL**

31 diciembre de 2016

C U R S A L E S

Item	Bugaba	Vista Alegre	Las Cumbres	Balboa	Coronado	Bethania	24 Diciembre	Las Tablas	Totales
29	B/. 22,821	B/. 27,867	B/. 27,392	B/. 23,193	B/. 20,253	B/. 16,224	B/. 26,830	B/. 24,833	B/. 762,644
55	1,786	1,895	2,277	1,871	1,168	1,143	2,792	1,050	59,403
50	2,349	2,565	2,429	2,211	1,735	1,471	2,372	2,057	66,834
58	1,177	1,477	972	852	868	568	1,022	1,202	38,879
50	1,610	1,370	550	740	440	160	1,780	1,840	18,470
-	-	2,488	1,181	1,974	-	1,320	1,015	-	23,697
08	3,854	4,625	4,569	3,927	3,297	2,680	4,556	3,979	123,299
70	33,597	42,287	39,370	34,768	27,761	23,566	40,367	34,961	1,093,226
87	21,206	25,287	25,485	24,655	15,375	17,400	24,870	-	642,972
50	2,433	2,994	1,107	1,974	1,532	1,961	1,749	-	51,625
36	1,902	2,359	2,163	2,104	1,313	1,522	2,217	-	56,903
50	1,113	1,010	1,062	950	675	400	1,138	-	44,728
30	1,850	660	800	1,070	180	190	1,330	-	17,810
-	1,724	1,929	64	-	955	2,561	770	-	25,667
74	3,661	4,377	4,096	4,093	2,596	2,975	4,103	-	107,228
27	33,889	38,616	34,777	34,846	22,626	27,009	36,177	-	946,933

IV PARTE

GOBIERNO CORPORATIVO ²

De conformidad con las guías y principios dictados mediante Acuerdo No. 12 de 11 de noviembre de 2003, para la adopción de recomendaciones y procedimientos relativos al buen gobierno corporativo de las sociedades registradas, responda a las siguientes preguntas en la presentación que se incluye a continuación, sin perjuicio de las explicaciones adicionales que se estimen necesarias o convenientes. En caso de que la sociedad registrada se encuentre sujeta a otros regímenes especiales en la materia, elaborar al respecto.

Contenido mínimo	
1.	<p>Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica</p> <p>Si, mas no basados en alguna reglamentación específica. En este momento hay los siguientes Manuales y Reglamentos elaborados esperando la aprobación de la Junta Directiva: Manual de Gobierno Corporativo, Reglamento de Junta de Accionistas, Reglamento de Junta Directiva, Reglamento de Comités de Apoyo y Manual de Auditoría Interna.</p>
2.	<p>Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:</p>
	<p>a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva. si</p>
	<p>b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. si</p>
	<p>c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración.</p>



	NO
	d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos. no
	e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría. No al 31 de diciembre de 2016 Está dentro del manual en proceso de aprobación pendiente de aprobación por parte de la Junta Directiva
	f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones. si
	g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. si
3.	Indique si se ha adoptado un Código de Etica. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido. Si mas parcialmente
Junta Directiva	
4.	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
	a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros. No, cuando se refiere a accionistas ya que hay un solo accionista, mas si con relación a inversionistas
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. No existen
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa. No existen
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave.



	si
e. Control razonable del riesgo.	si
f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.	si
g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades.	si
h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). Hay un solo accionista	
i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica.	si
5. Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales.	si
Composición de la Junta Directiva	
6. a. Número de Directores de la Sociedad	3
	Pendiente de aprobación el aumento a 5 directores, con 2 adicionales independientes de la Administración



	b. Número de Directores Independientes de la Administración 1
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas 1
	Accionistas
7.	Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:
	a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). Hay un solo accionista
	b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). no
	c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). no
	d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). si



	<p>e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). no</p>
	<p>f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). Hay un acta de junta directiva</p>
	Comités
8.	<p>Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:</p>
	<p>a. Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente no en este momento. No obstante en el manual de gobierno corporativo pendiente de aprobación por la Junta Directiva está contemplado.</p>
	<p>b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente si</p>
	<p>c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente no</p>
	<p>d. Otros: no</p>
9.	<p>En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?</p>
	<p>a. Comité de Auditoría no . Estará para el año 2017</p>

	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos. si
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. no
Conformación de los Comités	
10	Indique cómo están conformados los Comités de:
	a. Auditoría (número de miembros y cargo de quiénes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero). No . Para el año 2017 estará
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos los 3 miembros de la Junta Directiva
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. no

8 Adicionado por el Acuerdo No.12-2003 de 11 de noviembre de 2003

V. ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES 3

Presente los Estados Financieros anuales, auditados por un Contador Público Autorizado de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, cuando aplique.

NO APLICA



VI. DIVULGACION

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No. 18-00 de 11 de octubre del 2000, el emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Anual entre los inversionistas y al público en general, dentro de los noventa días posteriores al cierre del ejercicio fiscal, por alguno de los medios que allí se indican.

1. Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Anual y el nombre del medio:

El envío, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicitara. Adicionalmente el mismo será publicado en la página de la Bolsa de Valores de Panamá.
www.panabolsa.com

2. Fecha de divulgación.

El emisor estará distribuyendo copias de este informe durante la primera semana del mes de abril de 2017.

Firma



José María Herrera Jr
Presidente

Firma



Ellis Cano
Stratego Consulting Corp
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

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to consist of several connected loops and lines.

aluse:



CENTRAL FIDUCIARIA

SUPERVIAL 13ENE17-01:46
CONS: 79188
RECIBIDO POR *J. Pelg*

12 de enero de 2017

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

REF: HIPOTECARIA METROCREDIT - Emisión de Bonos por US\$6MM
Fideicomiso FG-001-14

Estimada Licda. Quintero:

En cumplimiento de la Circular SMV-22-2015, concordante con el Acuerdo 18-2000, nos permitimos informarles que la empresa Hipotecaria Metrocredit, S.A. mantiene registrado un Fideicomiso de Garantía en beneficio de cada uno de los tenedores de los bonos de la emisión en referencia, cuyos datos al 31 de diciembre de 2016 son los siguientes:

1. **Total del patrimonio administrado en Fideicomiso.**
El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de diciembre de 2016 de Seis Millones Seiscientos Cincuenta y Seis Mil Ochocientos Cuarenta y Cinco Dólares con Diecinueve Centésimos (US\$6,656,845.19).
2. **Desglose de la composición de los bienes fideicomitados.**
La cartera de los bienes fideicomitados para esta emisión está compuesta en su totalidad por préstamos con garantía hipotecaria.
3. **Detalle del título emitido y monto autorizado.**
La emisión en referencia corresponde a Bonos Hipotecarios hasta por un valor nominal total de Seis Millones de Dólares (US\$6,000,000.00), moneda en curso legal de los Estados Unidos de América, emitidos en una sola serie con plazo de cuatro (4) años.
4. **Resolución de registro y autorización para oferta pública.**
Esta emisión fue autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No. 68-14 de 19 de febrero de 2014.

5. **Indicar las series que cubren el patrimonio del fideicomiso.**

Para esta emisión solo se ofertó la Serie A, de acuerdo al siguiente detalle:

Serie	Ticker	Monto de la Serie
A	HMET0700000318A	US\$6,000,000.00

6. **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 es de 110% en cesiones de préstamos con garantía hipotecaria y 200% en el valor de los avalúos de las propiedades hipotecadas y cedidas al fideicomiso.

Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
A	20/03/2014	20/03/2018	US\$6,000,000.00	US\$6,656,845.19	110.95	US\$12,520,636.88	208.68

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

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA S.A.



Annette C. Castillo P.
Vicepresidente de Emisiones y
Estructuras Financieras

cc: Hipotecaria Metrocredit, S.A.





CENTRAL FIDUCIARIA

SUPERVUL 13ENE17-01:52

CONS: 79189

RECIBIDO POR *el Rey*

12 de enero de 2017

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

**REF: HIPOTECARIA METROCREDIT - Emisión de VCN's por US\$42MM
 Fideicomiso FG-003-14**

Estimada Licda. Quintero:

En cumplimiento de la Circular SMV-22-2015, concordante con el Acuerdo 18-2000, nos permitimos informarles que la empresa Hipotecaria Metrocredit, S.A. mantiene registrado un Fideicomiso de Garantía en beneficio de cada uno de los tenedores de los bonos de la emisión en referencia, cuyos datos al 31 de diciembre de 2016 son los siguientes:

1. Total del patrimonio administrado en Fideicomiso.

El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de diciembre de 2016 de Treinta y Tres Millones Novecientos Veinte Mil Setecientos Setenta y Dos Dólares con Tres Centésimos (US\$33,920,772.13).

2. Desglose de la composición de los bienes fideicomitados.

La cartera de los bienes fideicomitados para esta emisión está compuesta de la siguiente manera:

Saldo en Cartera Hipotecaria	\$32,633,065.29
Préstamos jubilados	\$559,241.27
Préstamos personales	\$728,465.57

3. Detalle del título emitido y monto autorizado.

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. Resolución de registro y autorización para oferta pública.

Esta emisión fue autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No. 579-14 de 25 de noviembre de 2014.

5. Indicar las series que cubren el patrimonio del fideicomiso.

Para esta emisión se han ofertado las siguientes series que cubren actualmente el patrimonio del fideicomiso:

Serie	Ticker	Monto de la Serie
G	HMET0675000117G	US\$10,000,000.00
H	HMET0675000217H	US\$3,000,000.00
I	HMET0675000217I	US\$3,000,000.00
J	HMET0675000317J	US\$5,000,000.00
K	HMET0675000517K	US\$11,000,000.00
L	HMET0675000717L	US\$6,000,000.00
M	HMET0675000717M	US\$1,000,000.00
N	HMET0675001017N	US\$1,500,000.00

6. 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 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 G, H, I, J y K cumplen con la cobertura indicada, y las series L y M se encuentran en proceso de registro y cesión cumpliendo con los 180 días previsto en el contrato de Fideicomiso.

Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
G	03/02/16	29/01/17	US\$9,996,000.00	US\$33,920,772.13	117.33 (Incluye el total de los montos de la serie G a la K)	US\$73,922,097.88	255.70
H	10/02/16	04/02/17	US\$2,288,000.00				
I	21/02/16	15/02/17	US\$2,928,000.00				
J	24/03/16	19/03/17	US\$3,009,000.00				

K	29/05/16	24/05/17	US\$10,689,000.00				
Total de Emisiones en circulación y con Garantía Ceditas al Fideicomiso			US\$28,910,000.00				
L	06/07/16	01/07/17	US\$5,710,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 180 días contemplados en el contrato Fiduciario.			
M	15/07/16	10/07/17	US\$977,000.00				
N	17/10/16	12/10/17	US\$1,345,000.00				
Total de Emisiones en circulación no cubiertas			US\$8,032,000.00				
Total de Emisiones en Circulación			US\$36,942,000.00				

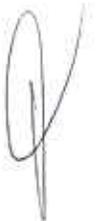
Sin más que agregar nos despedimos, y quedamos a la orden para ampliar cualquier información que requieran.

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA S.A.


Annette C. Castillo P.
 Vicepresidente de Emisiones y
 Estructuras Financieras

cc: Hipotecaria Metrocredit, S.A.



Clase:



CENTRAL FIDUCIARIA

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

CONS: 79190

12 de enero de 2017

RECIBIDO POR *Reg*

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

REF: HIPOTECARIA METROCREDIT - Emisión de Bonos por US\$45MM
Fideicomiso FG-001-14

Estimada Licda. Quintero:

En cumplimiento de la Circular SMV-22-2015, concordante con el Acuerdo 18-2000, nos permitimos informarles que la empresa Hipotecaria Metrocredit, S.A. mantiene registrado un Fideicomiso de Garantía en beneficio de cada uno de los tenedores de los bonos de la emisión en referencia, cuyos datos al 31 de diciembre de 2016 son los siguientes:

1. Total del patrimonio administrado en Fideicomiso.

El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de diciembre de 2016 de Dieciséis Millones Setecientos Setenta y Seis Mil Setecientos Treinta y Siete Dólares con Seis Centésimos (US\$16,776,737.06).

2. Desglose de la composición de los bienes fideicomitados.

La cartera de los bienes fideicomitados para esta emisión está compuesta en su totalidad por préstamos con garantía hipotecaria.

3. Detalle del título emitido y monto autorizado.

La autorización incluye un Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios hasta por un monto de Cuarenta y Cinco Millones de Dólares (US\$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. Resolución de registro y autorización para oferta pública.

Esta emisión fue autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No. 83-15 de 13 de febrero de 2015.

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	US\$9,000,000.00
B	HMET0725001219B	US\$7,000,000.00

6. **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.**

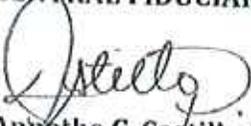
De acuerdo a la información establecida en el Prospecto Informativo y el Contrato de Fideicomiso, la relación de cobertura establecida para el total de valores emitidos y en circulación es de 110% en cesiones de préstamos con garantía hipotecaria y 200% en el valor de los avalúos de las propiedades hipotecadas y cedidas al fideicomiso.

Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
A	19/03/15	19/03/19	US\$8,963,000.00	US\$16,776,737.06	113.03	US\$33,215,118.50	223.78
B	14/12/15	14/12/19	US\$5,880,000.00				
Total en Circulación			US\$14,843,000.00				

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

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA S.A.


Annette C. Castillo P.
Vicepresidente de Emisiones y
Estructuras Financieras

cc: Hipotecaria Metrocredit, S.A.





CENTRAL FIDUCIARIA

Adelal

SUPERINTENDENCIA

CONS: 79192

RECIBIDO POR Adelal

12 de enero de 2017

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

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

Estimada Licda. Quintero:

En cumplimiento de la Circular SMV-22-2015, concordante con el Acuerdo 18-2000, nos permitimos informarles que la empresa Hipotecaria Metrocredit, S.A. mantiene registrado un Fideicomiso de Garantía en beneficio de cada uno de los tenedores de los bonos de la emisión en referencia, cuyos datos al 31 de diciembre de 2016 son los siguientes:

1. Total del patrimonio administrado en Fideicomiso.

El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de diciembre de 2016 de Un Millón Quinientos Treinta y Dos Mil Ochocientos Once Dólares con Ochenta y Nueve Centésimos (US\$1,532,811.89).

2. Desglose de la composición de los bienes fideicomitidos.

La cartera de los bienes fideicomitidos para esta emisión está compuesta en su totalidad por préstamos con garantía hipotecaria.

3. Detalle del título emitido y monto autorizado.

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 el plazo, monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión, la fecha de pago de interés, el período del pago de interés, y la fecha de vencimiento y pago de capital de la correspondiente serie, será notificado mediante Suplemento al Prospecto Informativo, al menos cinco (5) días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie.

4. **Resolución de registro y autorización para oferta pública.**
 Esta emisión fue autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No. 423-16 de 5 de julio de 2016.

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

Serie	Ticker	Monto de la Serie
A	HMET0775000719A	US\$2,000,000.00
B	HMET0750000718B	US\$2,000,000.00
C	HMET0775000819C	US\$2,000,000.00
D	HMET0750000818D	US\$2,000,000.00
E	HMET0750000918E	US\$1,000,000.00
F	HMET0750001018F	US\$12,000,000.00
G	HMET0750001118G	US\$1,500,000.00

6. **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 es de 110% en cesiones de préstamos con garantía hipotecaria y 200% en el valor de los avalúos de las propiedades hipotecadas y cedidas al fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2016, aun no se contaba con la cobertura completa, en donde solamente la Serie A y B se mantienen parcialmente cubiertas. Sin embargo, el emisor se encuentra en el trámite correspondiente y dentro del tiempo establecido de 180 días para el registro de las cesiones de los bienes fideicomitidos, cumpliendo así con lo pactado en la cláusula cuarta del Contrato Fiduciario donde se especifica que: *"El Fideicomitente, cada ciento ochenta (180) días cederá, o reemplazará, según sea el caso, los bienes fiduciarios necesarios para cubrir la garantía de la emisión o emisiones colocadas y en circulación."*

Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación	Monto en Préstamos	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
A	26/07/16	26/07/19	US\$289,000.00	US\$1,532,811.89 (Parcialmente cubierto)	94.39	US\$2,856,746.00	175.91
B	26/07/16	26/07/18	US\$1,335,000.00				
Total de Emisiones en circulación y con Garantía Cedidas al Fideicomiso			US\$1,624,000.00				
C	11/08/16	11/08/19	US\$160,000.00				

D	11/09/16	11/08/18	US\$1,170,000.00	En proceso de cesión y registro, dentro de los 180 días contemplados en el contrato Fiduciario.
E	09/09/16	09/09/18	US\$678,000.00	
F	08/10/16	08/10/18	US\$6,107,000.00	
G	23/11/16	23/11/18	US\$456,000.00	
Total de Emisiones en circulación no cubiertas			US\$8,571,000.00	
Total en Circulación			US\$10,195,000.00	

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

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA S.A.

Anneth C. Castillo P.
 Vicepresidente de Emisiones y
 Estructuras Financieras

cc: Hipotecaria Metrocredit, S.A.



NOTARIA CUARTA DEL CIRCUITO DE PANAMA

DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veinte (20) días del mes de marzo del año dos mil diecisiete (2017), ante mi **NATIVIDAD QUIRÓS AGUILAR**, Notario Público Cuarto del Circuito Notarial de Panamá, varón, panameño, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad personal número dos – ciento seis – mil setecientos noventa (2-106-1790), comparecieron personalmente: **JOSÉ MARÍA HERRERA**, varón, panameño, mayor de edad, soltero, administrador, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho – ciento noventa y cinco – ochocientos treinta y dos (8-195-832), en su condición de Presidente; **RAMÓN CASTILLERO**, varón, panameño, mayor de edad, casado, odontólogo, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número seis – veintiséis – doscientos cincuenta y cuatro (6-26-254), en su condición de Tesorero; y **JOSE MARIA HERRERA CORREA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, administrador, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho – doscientos veintitrés – dos mil doscientos veinte (8-223-2220), en su condición de Gerente General; de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**, Sociedad Anónima debidamente registrada a la Ficha doscientos noventa y tres mil novecientos cuarenta y uno (293941), Rollo cuarenta y cuatro mil cincuenta y cinco (44055), Imagen cero cero cuarenta y cinco (0045), de la Sección de Micropelículas Mercantil del Registro Público, todos con residencia en Panamá, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, lo siguiente:-----

- a. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente a **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**-----
- b. Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre los hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho Informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.-----
- c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**, para el período correspondiente del uno (1) de enero de dos mil dieciséis (2016) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil dieciséis (2016).-----
- d. Que los firmantes: **d.1)** Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa; **d.2)** Han diseñado los mecanismos de control interno que garantizan que toda la información de importancia sobre

442199

HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados;d.3) Han evaluado la efectividad de los controles internos de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros;d.4) Han presentado en los estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.....

e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **BARRETO Y ASOCIADOS**, lo siguiente: e.1) Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicando a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos; e.2) Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**.....

f. Que cada uno de los firmantes ha relevado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.....

Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores.....

Leída como les fue la misma en presencia de los testigos instrumentales **BLAS BELUCHE**, portador de la cédula de identidad personal número ocho – seiscientos veintitrés – ochocientos ochenta y nueve (8-723-889) y **JUAN SOLÍS**, portador de la cédula de identidad personal número ocho – cuatrocientos treinta y ocho – ciento cuarenta y tres (8-438-143), mayores de edad, vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y declaro hábiles para este cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y firmamos todos para constancia, ante mi, el Notario, que doy fe.....


JOSÉ MARÍA HERRERA


RAMÓN CASTILLERO


JOSÉ MARÍA HERRERA CORREA


BLAS BELUCHE


JUAN SOLÍS


Natividad Quirós Aguilar
Notario Público Cuarto