

HIPOTECARIA METROCREDIT

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

I TRIMESTRE



31 DE MARZO DE 2016

**INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL IN-T
HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.
31 de marzo de 2016**

**RAZON SOCIAL DEL EMISOR: HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.
VALORES QUE HA REGISTRADO:**

BONOS CORPORATIVOS

Sexta Emisión de Bonos, Res No. SMV295-12 de 27 de agosto de 2012.

Fecha de emisión: 8 de octubre de 2012

Séptima Emisión de Bonos, Res No. SMV No. 68-14 de 19 de febrero de 2014.

Fecha de emisión es 18 de marzo de 2014

Octava Emisión de Bonos, Res No. SMV No. 83-15 de 13 de febrero de 2015

Fecha de emisión es 15 de marzo de 2015. Serie A 19 de marzo de 2015, Serie B 14 de diciembre de 2015.

VALORES COMERCIALES NEGOCIABLES

Décimo Tercera Emisión de VCNS, Resolución NoSMV-579-14 del 25 de noviembre de 2014. Serie D 4 de junio de 2015. Serie E 12 de julio de 2015, serie F 23 de octubre de 2015, 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.

NUMERO DE TELEFONO (FAX) DEL EMISOR:

TELEFONO: 223-6065

FAX: 213-0622

DIRECCION DEL EMISOR: Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6

DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR:

EMAIL: hipotecaria@metrocreditpanama.com



I PARTE

I ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

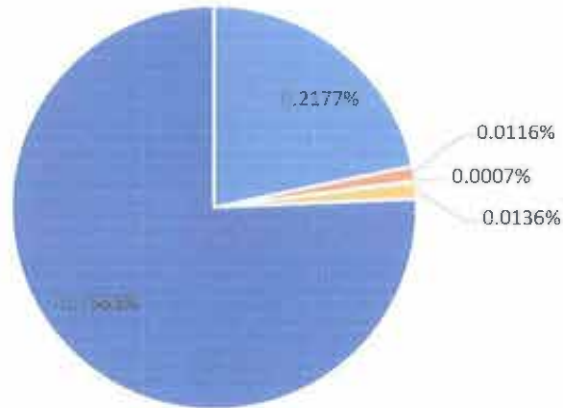
Es importante antes de iniciar el informe, que el balance se ha reclasificado en el rubro de préstamos por cobrar a clientes, ya que antes aparecía la cartera en su totalidad como corriente, y ahora se han separado los vencimientos a más de un año y reclasificado en otros activos.

Para el período correspondiente al primer trimestre del año 2016, la empresa registró activos circulantes por un monto de US\$23,628,109 lo cual consideramos adecuado, ya que representa un aumento de 1.70% vs las cifras reportadas al 31 de diciembre de 2015 en el informe previo .

El efectivo representó US\$18,100,289 un aumento del 0.7% vs el 31 de diciembre de 2015 producto de un aumento en la colocación de nuevos VCNs y bonos por US\$400,000 adicionales. La cartera de préstamos aumentó por US\$3,783,075 adicionales, o un 4.6%. El efectivo representa un 76.60% del total de los activos corrientes, representando las cuentas por cobrar a corto plazo casi el 21.21% más productiva de la empresa, que a su vez tuvo un aumento del orden del 4.6% a corto plazo vs el trimestre precedente. Los activos circulantes representan el 21.77% del total de activos, el restante 78.23% está representado por mobiliario y equipo de oficinas 1.36%, inversiones en acciones y bonos 1.16% , propiedades disponibles para la venta 0.07% y otros activos representan el restante 75.63%, del total de activos. Por reclasificación contable la porción a más de doce meses de los préstamos por cobrar se incluyen en el rubro de otros activos. Es importante destacar que los préstamos con vencimiento a más de 1 año representan 74.57% del total de activos, rubro que creció vs el último trimestre del año 2015 en 4.60%. El total de la cartera de préstamos por cobrar es de US\$85,944,000.00 o sea 79.18% del total de los activos de la empresa.



DISTRIBUCION DE LOS ACTIVOS



■ act corriente
 ■ inversiones
 ■ prop. disp. vta
 ■ prop. mob. eq
 ■ otros act.

Bonos y Valores Comerciales, emitidos y en circulación al 31 de marzo de 2016

Al 31 de marzo de 2016 se habían colocado Valores Comerciales Negociables B/32,269,000.00 y Bonos Hipotecarios por USUS\$32,261.000.00 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>
12,000,000	Bono	295-12	8/Oct/2016	12,000,000	ABS Trust
6,000,000	Bono	68-14	20/Mar/2018	6,000,000	Central Fiduciaria
9,000,000 A	Bono	83-15*	19/Mar/2019	8,963,000	Central Fiduciaria
7,000,000 B	Bono	83-15	14/dic/2019	5,298,000	Central Fiduciaria
11,000,000 D	VCN	579-14**	29/Mayo/2016	11,000,000	Central Fiduciaria
6,000,000 E	VCN	579-14	6/Julio/2016	6,000,000	Central Fiduciaria
1,500,000 F	VCN	579-14	17/Oct/2016	1,500,000	Central Fiduciaria
10,000,000 G	VCN	579-14	29/Ene/2017	9,996,000	Central Fiduciaria
3,000,000 H	VCN	579-14	04/Febr./2017	1,288,000	Central Fiduciaria
3,000,000 I	VCN	579-14	15/Febr./2017	2,365,000	Central Fiduciaria
5,000,000 J	VCN	579-14	19/Mar./2017	120,000	Central Fiduciaria

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

Al momento de la preparación del presente informe, todas las garantías se encuentran depositadas en los fiduciarios ABS Trust y Central Fiduciaria.

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de US\$ 99,078,106.00 un 4.66% mayor que el trimestre correspondiente al 31 de diciembre de 2015, desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes US\$42,962,468 sea 43.36% del total, que a su vez tuvo un aumento 3.62% vs el 31 de diciembre de 2015, básicamente debido a un aumento en sobregiros por 32.27%, y en préstamos por pagar a bancos por 6.1% Los VCNs por pagar disminuyeron 3.1%.

El pasivo a largo plazo, aumentó en 9.03% vs el trimestre anterior, ya que al 31 de diciembre de 2015 el monto de los mismos fue de US\$ 35,490,808.00 vs US\$32,094,787.00 al 31 de diciembre de 2015. Este aumento obedece a un incremento en los préstamos bancarios por US\$ 1,869,021.00 y los Bonos por Pagar de US\$1,030,000.00

Los otros pasivos se mantuvieron.

En este trimestre la relación corriente se mantuvo ya que al 31 de diciembre de 2015 esta relación fue de 0.56 a 1, y para el presente trimestre igual.

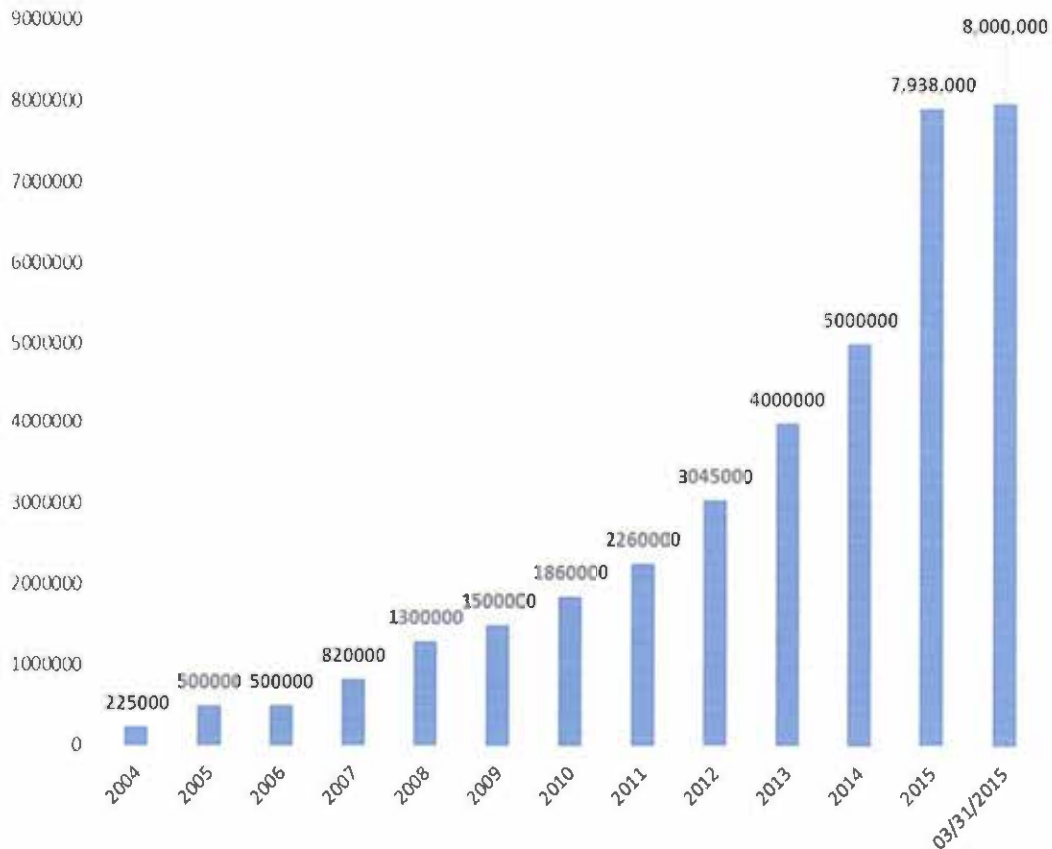
El valor de las 3946 hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar asciende a US\$182,510,212.00, lo que representa 2.12 veces el saldo de la cartera bruta de préstamos. El monto promedio por préstamo hipotecario al 31 de diciembre de 2015 es de US\$21,780.03. Al 31 de diciembre de 2015 este rubro representaba US\$165,938,304.00 o sea 2.12 veces el saldo de la cartera bruta de préstamos.

B. RECURSOS DE CAPITAL

El capital pagado aumentó en US\$62,000.00, un aumento de 0.78% sobre el 31 de diciembre de 2015, para llegar a US\$8 millones, cifra a las que se había comprometido el accionista único de la empresa desde el año 2014. Las utilidades retenidas aumentaron 40.24% vs el cierre del trimestre anterior. Hubo aumento en emisiones de valores en el periodo por US\$4,000.00 en VCNs y Bonos Hipotecarios, además hubo una leve disminución en el nivel de endeudamiento que pasó de 10.55 veces a 10.48 veces en el presente trimestre.



EVOLUCION DEL CAPITAL



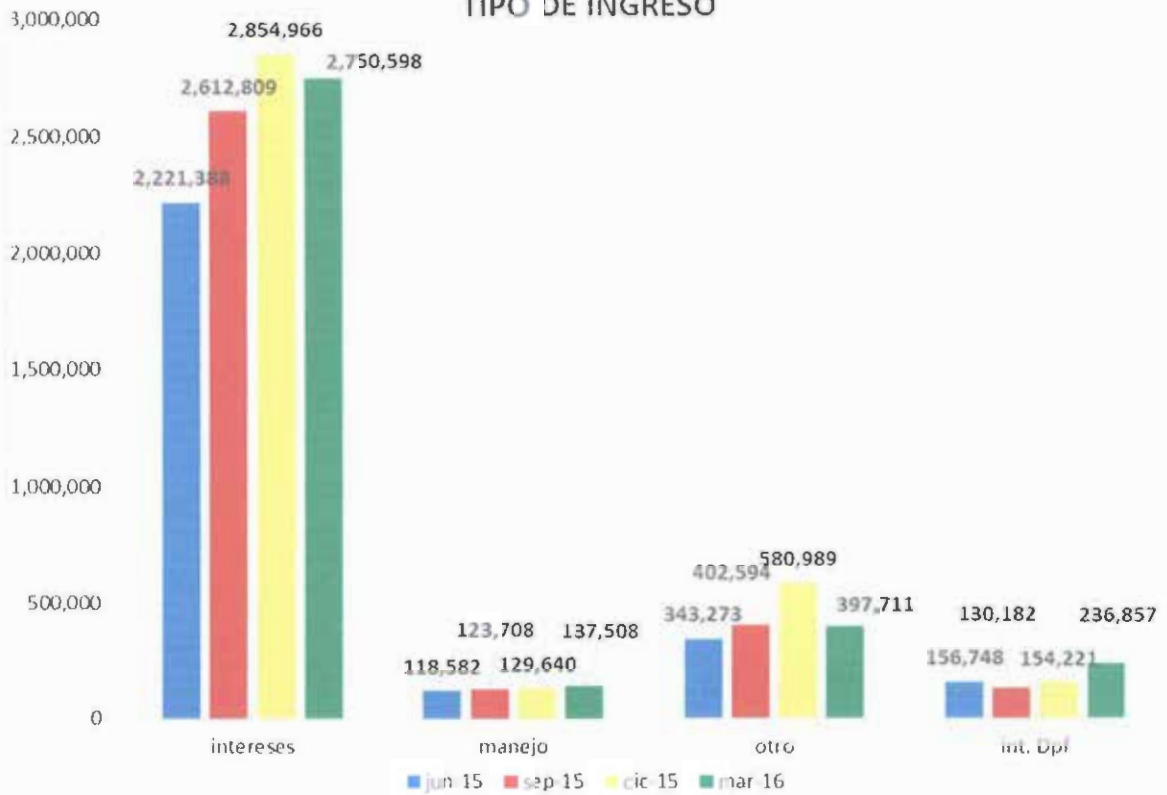
C. RESULTADOS OPERATIVOS

Durante el cuarto trimestre del año 2016, la empresa obtuvo ingresos por US\$3,522,674, un 18.73% mayor que el mismo trimestre del año 2015, y para el año 2016 acumulados representan un 27.53% de los ingresos totales del año 2015. Los ingresos se desglosan así: intereses US\$2,750,598 Manejo US\$ 137,508 ,Otros ingresos US\$ 397,711 e intereses ganados en plazo fijo US\$236,857.

Para el presente trimestre, los intereses ganados representan un 78.08%, los gastos de manejo un 3.90%, los otros ingresos 11.29% y los intereses ganados en plazo fijo 6.72 %.

Los ingresos acumulados del año 2016 son 18.73% mayores al mismo período del año 2015 .

EVOLUCION DE LOS INGRESOS 4 ULTIMOS TRIMESTRES POR TIPO DE INGRESO

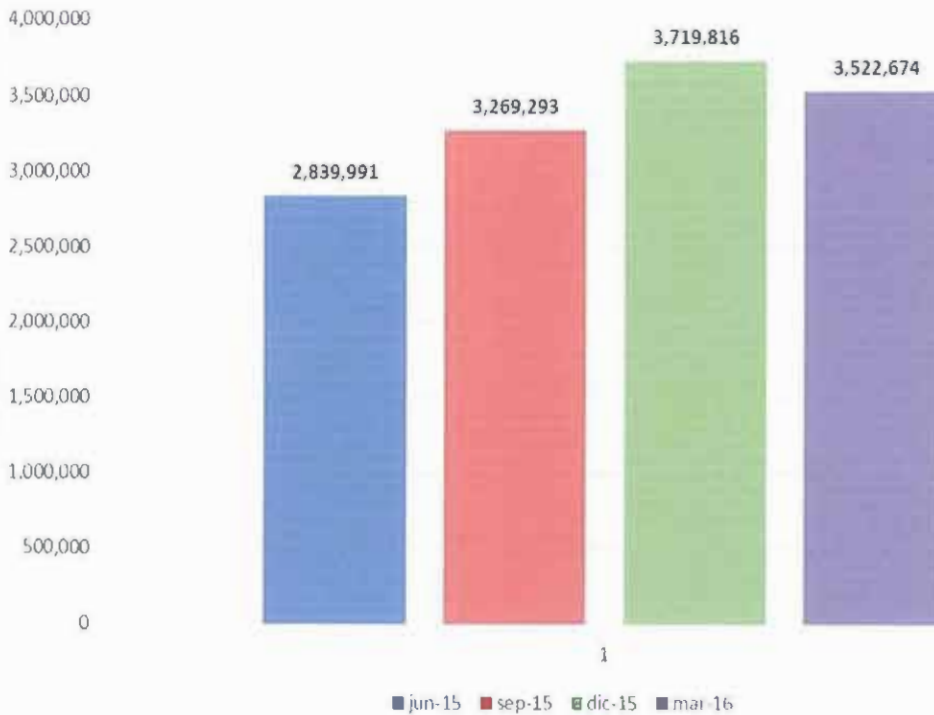


CRECIMIENTO DE LOS INGRESOS 2004- MARZO 2016



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

EVOLUCION DE LOS INGRESOS 4 ULTIMOS TRIMESTRES

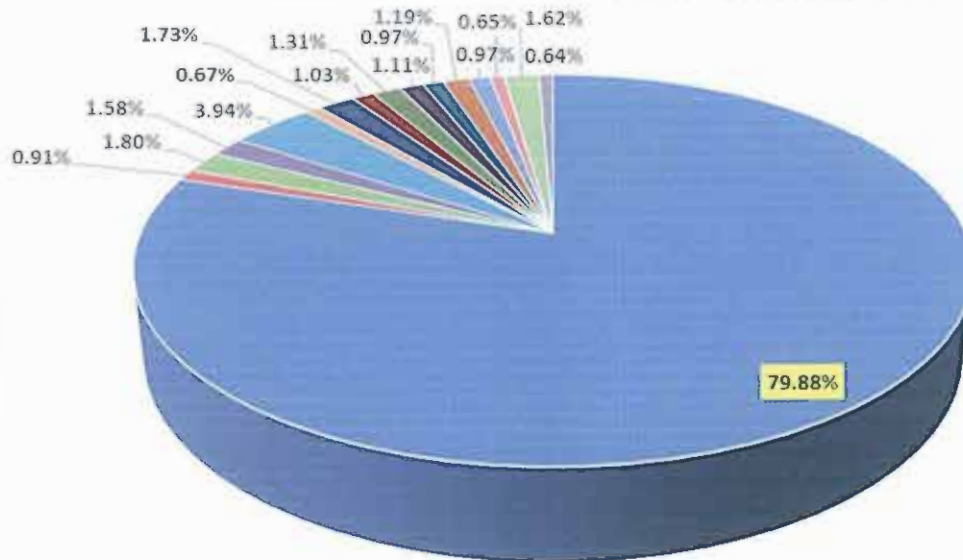


Los gastos generales y administrativos del trimestre alcanzaron la suma de US\$ 3,013,736 sea 16.74% mayor que el mismo período del año 2015 si comparamos los gastos de de este año de este año vs el período similar al año 2015, los gastos acumulados del año 2015 representan un 26.63 % del total de gastos del año 2015, esto se debe a mayor gasto de intereses de emisiones, y mayor número de centros de captación de préstamos en operación, año completo.

Para este trimestre los gastos mas representativos se encuentran representados por los de intereses y financieros, que fueron de US\$1,284,411 y representan un 42.62% del total de gastos del trimestre, y los honorarios y gastos de personal que en conjunto suman US\$ 934,278 o sea un 31.00% del total de gastos del trimestre.

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

GASTOS DIRECTOS POR SUCURSAL PRIMER TRIMESTRE 2016



- PANAMA
- CHITRE
- SANTIAGO
- PENONOME
- DAVID
- AGUADULCE
- LA CHORRERA
- CERRO VIENTO
- BUGABA
- VISTA ALEGRE
- LAS CUMBRES
- BALBOA
- CORONADO
- BETHANIA
- 24 DE DICIEMBRE
- LAS TABLAS

Se registró una utilidad antes de impuestos de US\$508,938 en el trimestre, lo que después de impuestos estimados representa una utilidad neta acumulada en el trimestre de US\$ 417,916. Las utilidades netas acumuladas del año 2016 representan un 35.05% del total de las utilidades netas del año 2015.

ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

Producto de una buena campaña de publicidad bien dirigida a través de diferentes medios de comunicación, (televisión, radio y vallas de carretera) la apertura de catorce sucursales o centros de captación de préstamos en el interior del país y en la Ciudad Capital, David, Bugaba, Chitré, Santiago, Aguadulce y Penonomé, y también la Sucursal Chorrera, Vista Alegre y la de Cerro Viento/San Antonio, Balboa (en Río Abajo) y al haber alcanzado un grado de madurez el negocio, las colocaciones netas de préstamos han aumentado durante el presente trimestre un 6.06 % comparativamente al trimestre anterior y 22.69% de aumento sobre el mismo período del año 2015 acumulado. Consideramos que con la consolidación de los nuevos centros de captación de préstamos abiertos en el año 2014, incluyendo la apertura de un nuevo centro de captación en Coronado, Betania, 24 de diciembre y para el primer trimestre del año 2016 en Las Tablas, 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.

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

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 agresiva de expansión, y producto de la misma se inauguraron en el 2014 centros de captación en Coronado, Betania y 24 de diciembre. Es importante mencionar que hubo centros de préstamos que afrontaron necesidades de expansión por el crecimiento de la demanda. La Sucursal de Santiago de Veraguas fue trasladada a un local más amplio. Ya la Junta Directiva autorizó abrir dos nuevos centros de captación de préstamos, además de el de Las Tablas abierto el primer trimestre del presente año. Del total de la cartera 97.12% corresponde a préstamos con garantía hipotecaria y 2.88% de préstamos a jubilados proporción que ha variado en los últimos meses. Ningún cliente representa el 0.1% de la cartera.

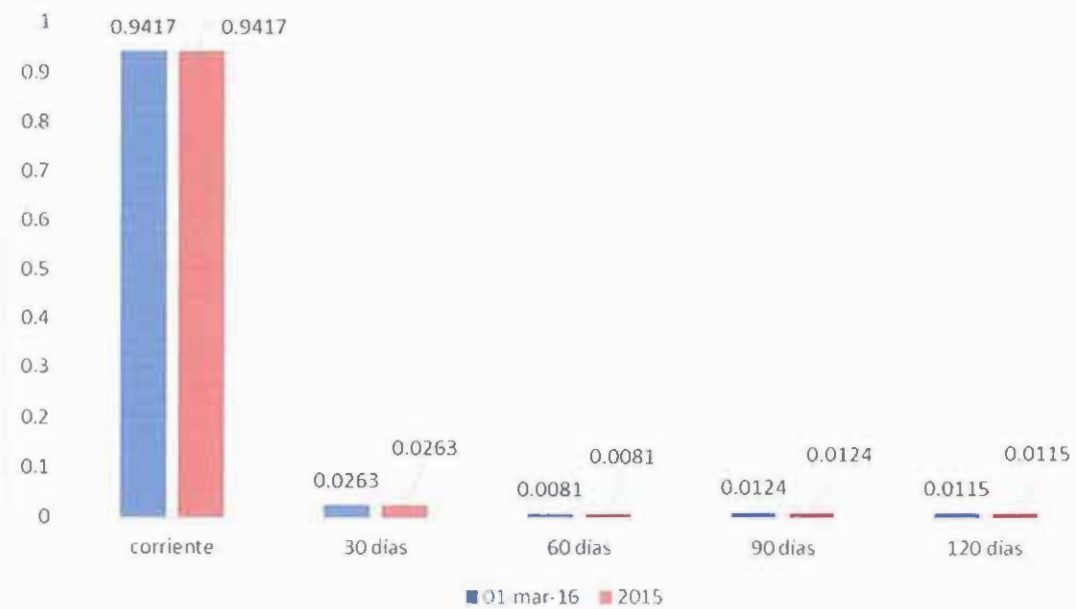
A Continuación gráfico detallando el crecimiento de la cartera de préstamos a través de los últimos años:



METROCREDIT
HIPOTECARIA

A continuación presentamos un cuadro de la antigüedad de las cuentas por cobrar de la empresa, basado en el listado de la cartera bruta.

ANALISIS DE ANTIGÜEDAD DE LA CARTERA 2015 VS MARZO 2016



METROCREDIT
HIPOTECARIA

II PARTE

BALANCE GENERAL	MARZO 2016	DICIEMBRE 2015	SEPTIEMBRE 2015	JUNIO 2015
PRESTAMOS	85,944,000	82,161,105	78,274,121	74,876,659
ACTIVOS TOTALES	108,534,554	103,644,313	99,012,825	94,179,638
DEPOSITOS TOTALES	0	0	0	0
DEUDA TOTAL	99,078,106	94,667,781	90,983,740	87,661,407
ACCIONES PREFERIDAS	0	0	0	0
CAPITAL PAGADO	8,000,000	7,938,000	6,782,000	5,552,000
OPERACIÓN Y RESERVAS	0	0	0	0
PATRIMONIO TOTAL	9,456,448	8,976,532	8,029,085	6,518,231
RAZONES FINANCIERAS				
DIVIDENDO/ACCION COMU	0	0	0	0
DEUDA TOTAL+DEPOSITOS /PATRIMONIO	10.48	10.55	11.33	13.45
PRESTAMOS/ACTIVOS TOTALES	0.93	0.79	0.79	0.80
GASTOS DE OPERACIÓN/ACTIVOS TOTALES	0.0278	0.0332	0.0292	0.0256
MOROSIDAD/RESERVAS	*	*	*	*
MOROSIDAD/CARTERA TOTAL a más de 90 días	.0239	.0239	.0239	.0239

RESUMEN FINANCIERO

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

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	MARZO 2016	DICIEMBRE 2015	SEPTIEMBRE 2015	JUNIO 2015
INGRESOS POR INTERESES	2,750,598	2,854,966	2,612,809	2,221,388
GASTOS POR INTERESES	1,284,411	1,235,706	1,325,906	1,052,175
GASTOS DE OPERACIÓN	1,729,325	2,206,248	1,561,979	1,355,149
PERDIDA EN VENTA DE INMUELBE	0	0	0	0
UTILIDAD O PERDIDA	-263,138(3)	-586,988(3)	-275,076(2)	-185,936(1)
ACCIONES EMITIDAS Y EN CIRCULACION	8,000	7,938	6,782	5,552
UTILIDAD O PERDIDA POR ACCION	-32.892	-71.427	-40.56	-33.49
UTILIDAD O PERDIDA DEL PERIODO (NETA)	417,916	239,958	313,920	362,366
ACCIONES PROMEDIO DEL PERIODO	7,969	7,360	6,167	5,391

(1) Este rubro no incluye los ingresos por gastos de manejo, intereses ganados en plazo fijo y otros ingresos, que para junio 2015 representan US\$618,603 de ingresos. (2) a septiembre 2015 estos ingresos suman US\$656,4843. A diciembre 2015 estos ingresos representan US\$864,850, y para marzo 2016 US\$772,076

En cuadro a continuación se presenta informe incluyendo estos rubros

CUADRO CONTENIENDO INGRESOS TOTALES Y GASTOS TOTALES DE LA EMPRESA.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	MARZO 2016	DICIEMBRE 2015	SEPTIEMBRE 2015	JUNIO 2015
INGRESOS TOTALES	3,522,674	3,719,816	3,269,293	2,839,991
GASTOS INTERESES	1,284,411	1,284,411	1,325,906	1,052,175
GASTOS DE OPERACIÓN	1,729,325	1,729,325	1,561,979	1,355,149
PERDIDA EN VENTA DE INMUEBLE	0	0	0	0
UTILIDAD O PERDIDA	508,938	508,938	381,408	432,667
ACCIONES EMITIDAS Y EN CIRCULACION	8,000	7,938	6,782	5,552
UTILIDAD O PERDIDA POR ACCION	63.62	35.00	56.24	77.93
UTILIDAD O PERDIDA DEL PERIODO (NETA)	417,916	239,958	313,920	362,366
ACCIONES PROMEDIO DEL PERIODO	7,969	7,360	6,167	5,391

[Handwritten signature]

METROCREDIT

HIPOTECARIA

[Handwritten mark]

III PARTE

Estados Financieros Interinos al primer trimestre del año 2016 (31 de marzo de 2016)



HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2016

A handwritten signature in black ink is located in the bottom right corner of the page. Below the signature is a blue circular stamp containing the number '123'.

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

ÍNDICE DEL CONTENIDO

ESTADOS FINANCIEROS	PÁGINA No.
Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Estado de Situación Financiera	3 - 4
Estado de Resultados Integrales	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 - 22
INFORMACIÓN ADICIONAL	23
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	24
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos, mejoras y gastos de organización, depreciaciones y amortizaciones acumuladas por sucursales	25
Gastos generales y administrativos	26
Gastos de personal	27



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Alcance

Hemos efectuado la auditoría de los estados financieros interinos que se acompañan de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.**, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de marzo de 2016 y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo, por los tres (3) meses terminado en esa fecha y las notas que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración para los Estados Financieros

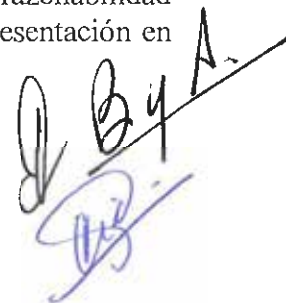
La Administración de la Empresa es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros interinos, de conformidad con las Normas Internacionales de Información de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera y por el Control Interno que la Administración determine que es necesario para permitir que la presentación de los estados financieros interinos estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de los estados financieros interinos con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas Normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros interinos estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros interinos. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros interinos, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros interinos de la Empresa, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar, la presentación en conjunto de los estados financieros interinos.

.../...



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

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros interinos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.**, al 31 de marzo de 2016 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los tres (3) meses terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Información adicional

Nuestra auditoría se efectuó con el propósito de expresar una opinión acerca de los estados financieros interinos básicos. La información adicional que se acompaña, se presenta para propósitos de análisis y no es parte requerida de los estados financieros interinos básicos. Dicha información ha sido objeto de los procedimientos de auditoría, de la misma forma que fue aplicada a los estados financieros interinos y en nuestra opinión, se presenta razonablemente en todos los aspectos importantes con relación a los estados financieros interinos básicos.

Banco y Asociados

25 de mayo de 2016
Panamá, República de Panamá



HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Al 31 de marzo de 2016

ACTIVOS	NOTAS	31 de marzo de 2016	31 de diciembre de 2015
Activos corrientes			
Efectivo en cajas y bancos	1 B/.	18,100,289	B/. 17,974,991
Préstamos por cobrar - clientes	2	5,010,535	4,789,992
Cuentas por cobrar - cheques devueltos		2,853	2,258
Adelanto a préstamos por cobrar		102,493	101,900
Adelanto a compra		102,375	102,375
Impuesto sobre la renta - estimado	3	260,144	260,144
Seguros pagados por adelantado	4	27,221	1,779
Impuesto municipal adelantado		18,903	-
Tesoro Nacional - I.T.B.M.S.	5	3,296	706
Total activos corrientes		<u>23,628,109</u>	<u>23,234,145</u>
Inversiones en acciones y bonos del Estado	6	<u>1,261,482</u>	<u>511,482</u>
Propiedades disponibles para la venta	7	<u>81,039</u>	<u>81,039</u>
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	8	<u>1,477,951</u>	<u>1,414,372</u>
Otros activos			
Préstamos por cobrar - clientes no corrientes	2	80,933,465	77,371,113
Cuentas por cobrar - Fideicomiso		260,000	260,000
Cuentas por cobrar - terceros		383,809	383,809
Cuentas por cobrar - otras		403,425	283,807
Depósito de garantía		20,390	20,390
Gastos de organización, neto de amortización acumulada	9	83,884	83,156
Fondos en Fideicomiso	C	1,000	1,000
Total otros activos		<u>82,085,973</u>	<u>78,403,275</u>
Total activo		<u><u>108,534,554</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>182,510,212</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 marzo de 2016.

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Al 31 de marzo de 2016

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	NOTAS	31 de marzo de 2016	31 de diciembre de 2015
Pasivos corrientes			
Sobregiros bancarios	1 B/.	3,507,469	B/. 2,651,701
Cuentas por pagar - proveedores	10	66,047	147,603
V.C.N. por pagar	C	32,269,000	33,300,000
Préstamos por pagar - bancos	11	3,858,018	2,757,457
Impuesto y retenciones por pagar	12	24,919	20,126
Descuento retenidos a empleados		106	-
Adelantos recibidos de clientes		156,540	135,753
FECI - por pagar		1,557,439	1,467,847
Impuesto sobre la renta por pagar	13	1,121,930	980,907
Anticipo recibido - ventas de bonos		401,000	-
Total pasivos corrientes		<u>42,962,468</u>	<u>41,461,394</u>
Pasivos a largo plazo			
Bonos por pagar	C	32,261,000	31,231,000
Préstamos por pagar - bancos	11	2,732,808	863,787
Total pasivos a largo plazo		<u>34,993,808</u>	<u>32,094,787</u>
Otros pasivos			
Intereses no devengados	2	17,528,470	17,655,722
Gastos de manejo no devengados	14	3,593,360	3,455,878
Total otros pasivos		<u>21,121,830</u>	<u>21,111,600</u>
Total pasivo		<u>99,078,106</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			
8,000 acciones para marzo de 2016 y			
7,938 acciones para diciembre de 2015		8,000,000	7,938,000
Utilidades no distribuidas		<u>1,456,448</u>	<u>1,038,532</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>9,456,448</u>	<u>8,976,532</u>
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		<u>B/. 108,534,554</u>	<u>B/. 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 los tres meses terminados el 31 de marzo de 2016

	NOTAS	Marzo 2016	%	Marzo 2015	%	AUMENTO O (DISMINUCIÓN)	%		
Ingresos:									
Intereses ganados	B/.	2,750,598	78	B/.	2,415,415	81	B/.	335,183	14
Ingresos - gastos de manejo	14	137,508	4		114,340	4		23,168	20
Intereses ganados - plazos fijos		236,857	7		70,698	2		166,159	-
Otros ingresos	15	397,711	11		366,580	12		31,131	8
Total ingresos		<u>3,522,674</u>	100		<u>2,967,033</u>	100		<u>555,641</u>	19
Menos:									
Gastos generales y administrativos	16	<u>3,013,736</u>	86		<u>2,581,650</u>	87		<u>432,086</u>	17
Ganancia en operaciones		508,938	14		385,383	13		123,555	32
Menos:									
Pérdida en venta de bien inmueble		<u>-</u>	-		<u>25,000</u>	1		<u>(25,000)</u>	100
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		508,938	14		360,383	12		148,555	41
Menos: impuesto sobre la renta									
Causado		<u>91,022</u>	3		<u>84,451</u>	3		<u>6,571</u>	8
Utilidad neta	B/.	<u><u>417,916</u></u>	11	B/.	<u><u>275,932</u></u>	9	B/.	<u><u>141,984</u></u>	51

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los tres meses terminados el 31 de marzo 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	-	(865,556)	(865,556)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	7,938,000	(153,644)	7,784,356
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2015	-	1,192,176	1,192,176
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	62,000	-	62,000
Saldos al 31 de marzo de 2016	8,000,000	1,038,532	9,038,532
Utilidad neta al 31 de marzo de 2016	-	417,916	417,916
Saldos al 31 de marzo de 2016	B/. <u>8,000,000</u>	B/. <u>1,456,448</u>	B/. <u>9,456,448</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 los tres meses terminados el 31 de marzo de 2016

	31 de marzo de 2016	31 de diciembre de 2015
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Efectivo recibido de:		
Abonos de préstamos por cobrar, intereses ganados y comisión de cierre	B/. 4,064,858	B/. 23,424,224
Efectivo (utilizado) en:		
Gastos administrativos pagados	(2,880,363)	(10,855,356)
Pago de impuestos	-	(181,547)
Préstamos otorgados	(4,582,723)	(21,580,455)
Adelantos a préstamos	(593)	(26,141)
Total efectivo (utilizado)	<u>(7,463,679)</u>	<u>(32,643,499)</u>
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación	<u>(3,398,821)</u>	<u>(9,219,275)</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Adquisición en activo fijo	(130,470)	(234,699)
Depósitos en garantía	-	(1,000)
Emisión de acciones	62,000	2,938,000
Adelanto a compra	-	82,170
Inversión en acciones	(750,000)	(45,000)
(Pérdida) venta bien inmueble	-	(25,000)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) o proveniente en actividades de inversión	<u>(818,470)</u>	<u>2,714,471</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Préstamos abonados o cancelados	(2,241,917)	(10,480,718)
Préstamos recibidos	5,211,499	11,725,175
Bonos por pagar	1,030,000	5,981,000
V.C.N. por pagar	(1,031,000)	3,300,000
Variación en cuentas por cobrar - otras	(119,618)	115,502
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	236,857	511,849
Anticipo recibido - ventas de bonos	401,000	-
Dividendos pagados	-	(865,556)
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento	<u>3,486,821</u>	<u>10,287,252</u>
(Disminución) o aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(730,470)</u>	<u>3,782,448</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	<u>15,323,290</u>	<u>11,540,842</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	B/. <u><u>14,592,820</u></u>	B/. <u><u>15,323,290</u></u>

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 marzo 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.

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).

B. Operación

Es una Empresa dedicada principalmente al financiamiento de préstamos hipotecarios y personales con 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 sucursales (Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Cerro Viento, Bugaba, Vista Alegre, Balboa, Las Cumbres, Coronado, Bethania y 24 de Diciembre y Las Tablas.

C. Emisión de Bonos

Sexta Emisión de Bonos

La Empresa obtuvo una autorización para la sexta Emisión Pública de Bonos Hipotecario, mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores, No. SMV 295-12 del 27 de agosto de 2012. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

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

Fecha de emisión:	8 de octubre de 2012.
Monto:	Doce Millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de Mil Balboas cada uno (B/.12,000,000.00).
Bonos por pagar:	Doce Millones de Balboas (B/.12,000,000.00) Vendido en su totalidad.
Plazo:	Cuatro años (8 de octubre de 2016).
Tasa de interés:	Siete punto cincuenta por ciento anual (7.50%), 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 ABS Trust, 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 ABS Trust.

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



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2016

C. Emisión de Bonos (continuación)

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:	Nueve 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 ABS Trust, 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 ABS Trust.

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 marzo de 2016

C. Emisión de Bonos (continuación)

Octava Emisión de Bonos

Bonos por pagar:	Serie A: Ocho Millones Novecientos Sesenta y Tres Mil Balboas (B/.8,963,000.00). Serie B: Cinco Millones Doscientos Noventa y Ocho Mil Balboas (B/.5,298,000.00).
Bonos disponible para la venta:	Cuatro Millones Setecientos Treinta y Nueve Mil Balboas (B/.4,739,000.00)
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

Informe de la empresa Fiduciaria al 31 de marzo de 2016

En el informe de ABS Trust, Inc., al 31 de marzo 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 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 marzo de 2016 a TRECE MILLONES CIENTO VEINTISIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DÓLARES CON OCHENTA CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$13,127,754.80).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a VEINTISIETE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS DÓLARES CON OCHENTA Y OCHO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$27,377,292.88), para la misma fecha.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2016

C. Emisión de Bonos (continuación)

Informe de la empresa Fiduciaria al 31 de marzo de 2016

En el informe de Central Fiduciaria, S. A., al 31 de marzo 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 marzo de 2016 a SEIS MILLONES SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO DÓLARES CON CINCUENTA Y CINCO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$6,628,624.55).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DOCE MILLONES VEINTE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE DÓLARES CON NOVENTA Y SIETE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$12,020,869.97), para la misma fecha.

Fideicomiso VIII

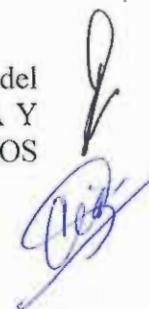
El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (VIII emisión) asciende al 31 de marzo de 2016 a NUEVE MILLONES NOVECIENTOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO DÓLARES CON OCHENTA Y SEIS CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$9,900,384.86).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DIECINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO DÓLARES CON VEINTITRES CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$19,832,465.23), para la misma fecha.

Fideicomiso XIII VCN

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN (XIII emisión) asciende al 31 de marzo de 2016 a VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES DÓLARES CON VEINTE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$24,237,843.20).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a CUARENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y TRES MIL CIENTO SESENTA Y DOS DÓLARES CON TREINTA Y SEIS CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$45,973,162.36), para la misma fecha.



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2016

C. Emisión de Bonos (continuación)

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.

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.



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2016

C. Emisión de Bonos (continuación)

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 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.

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 DÓLAR 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 marzo de 2016

C. 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 D: 4 de junio de 2015. Serie E: 12 de julio de 2015. Serie F: 23 de octubre de 2015. 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.
Monto:	Serie D: Once Millones Balboas (B/.11,000,000.00) Serie E: Seis Millones Balboas (B/.6,000,000.00) Serie F: Un Millón Quinientos Mil Balboas (B/.1,500,000.00) 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)
V.C.N. por pagar:	Treinta y Dos Millones Doscientos Setenta y Nueve Mil Balboas (B/.32,269,000.00).
V.C.N. disponibles para la venta:	Siete Millones Doscientos Treinta y Un Mil Balboas (B/.7,231,000.00).
Plazo:	Serie D: 360 días (29 de mayo de 2016). Serie E: 360 días (6 de julio de 2016). Serie F: 360 días (17 de octubre de 2016). 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).
Tasa de interés:	Seis punto cinco por ciento anual (6.50%), 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 marzo de 2016

D. Resumen de las principales políticas de contabilidad

a) Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

b) Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Las políticas de contabilidad aplicadas por la Empresa para el período terminado el 31 de marzo de 2016, son consistentes con aquellas utilizadas en el año anterior.

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.

c) 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.

d) 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)

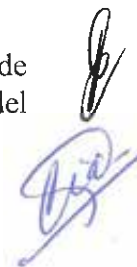
Los ingresos de gastos de manejo son generados por los préstamos otorgados, y se consideran ingresos bajo el método devengado, es decir, son amortizados durante la vida del préstamo.

Gastos

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

c) Instrumentos financieros

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.



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2016

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

c) Préstamos por cobrar y provisión para posibles préstamos incobrables

Los préstamos por cobrar concedidos se presentan a su valor principal pendiente de cobro más los cargos de intereses y gastos de manejo. La Empresa no establece una provisión para cuentas incobrables, sino que carga al gasto de cuentas incobrables el saldo de la cuenta al momento en que ésta se produzca.

g) 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.

Erogaciones subsecuentes:

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

Depreciación:

Los activos fijos 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

h) Uso de estimados

La preparación de los estados financieros en conformidad con las Normas de Internacionales de Información Financiera requiere que la administración haga estimados y asunciones que afectan los montos reportados de activos y pasivos y revele los activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos durante el período reportado. Los resultados actuales pudieran diferir de dichos resultados.

i) Deterioro de activo

Los valores corrientes de los activos son revisados a la fecha del balance para determinar si existe un deterioro en su valor en libros. Si el referido deterioro existe, el valor recuperable del activo es estimado y se reconoce una pérdida por deterioro por la diferencia entre el valor en libro del activo y su valor estimado de recuperación.

j) 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.



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2016

1. Efectivo en cajas y bancos

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

	Marzo 2016	Diciembre 2015
Cuentas corrientes		
Caja	B/. 106,399	B/. 141,412
Caja menuda	3,550	3,450
Banco Nacional de Panamá	20,517	17,559
Caja de Ahorros	5,243	6,585
Banco Bac de Panamá, S. A.	2,274	8,019
Capital Bank, Inc.	-	158,905
Global Bank Corporation	184,592	94,600
Banco General, S. A.	10,090	7,553
Banco Panamá, S. A.	8,293	9,704
Multibank, Inc.	85,342	40,158
Balboa Bank & Trust, Corp.	133,558	3,064
St. George Bank & Company, Inc.	34,620	2,995
Banisi, S. A.	15,248	9,135
MetroBank, S. A.	<u>1,000</u>	<u>-</u>
Totales - cuentas corrientes	<u>610,726</u>	<u>503,139</u>
Cuentas de ahorros		
MetroBank, S. A.	120,148	102,437
Caja de Ahorros	<u>3,342</u>	<u>3,342</u>
Totales - cuentas de ahorros	<u>123,490</u>	<u>105,779</u>
Plazos fijos		
Banco Citibank (Panamá), S. A.	56,073	56,073
Global Bank Corporation	4,050,000	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
Balboa Bank & Trust, Corp.	4,000,000	4,000,000
Banco General, S. A.	120,000	120,000
Capital Bank, Inc.	2,500,000	2,500,000
St. Georges Bank & Company, Inc.	1,200,000	1,200,000
Banisi, S. A.	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
Totales - plazo fijo	<u>17,366,073</u>	<u>17,366,073</u>
Sub - totales	<u>18,100,289</u>	<u>17,974,991</u>
Menos: Sobregiros bancarios *		
Global Bank Corporation	2,022,226	2,045,299
MetroBank, S. A.	479,300	478,954
Multibank, Inc.	-	46,678
Balboa Bank & Trust, Corp.	5,591	80,770
Capital Bank, Inc.	<u>1,000,352</u>	<u>-</u>
Sub - totales	<u>(3,507,469)</u>	<u>(2,651,701)</u>
Totales netos	B/. <u>14,592,820</u>	B/. <u>15,323,290</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 marzo 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:

	Marzo 2016	Diciembre 2015
Préstamos por cobrar	B/. 85,944,000	B/. 82,161,105
Menos: intereses no devengados	<u>17,528,470</u>	<u>17,655,722</u>
Totales netos	B/. <u>68,415,530</u>	B/. <u>64,505,383</u>

La empresa no establece una provisión para cuentas incobrables, sino que carga al gasto de cuentas incobrables el saldo de la cuenta al momento en que ésta se produzca.

A continuación presentamos un análisis de morosidad de los saldos de los préstamos por cobrar, al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, así:

	Marzo 2016	%	Diciembre 2015	%
Porción corriente				
De 30 a 60 días	B/. 2,260,327	2.63	B/. 2,160,837	2.63
De 61 a 90 días	696,146	0.81	665,505	0.81
De 91 a 180 días	1,065,706	1.24	1,018,798	1.24
De 181 a 360 días	<u>988,356</u>	1.15	<u>944,852</u>	1.15
Sub - totales	5,010,535		4,789,992	
Porción no corriente				
Más de 361 días	<u>80,933,465</u>	94.17	<u>77,371,113</u>	94.17
Totales	B/. <u>85,944,000</u>	100.00	B/. <u>82,161,105</u>	100.00

3. Impuesto sobre la renta - adelantado

El monto de B/.260,144 para marzo de 2016 y diciembre de 2015, corresponde al impuesto sobre la renta estimado para el período 2016 y 2015. Estos montos fueron determinados con base a la renta neta gravable según la declaración de renta del año 2015 y 2014.

4. Seguros pagados por adelantado

El monto de B/.27,221 para marzo de 2016 y de B/.1,779 para diciembre de 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. I.T.B.M.S. - Tesoro Nacional

El monto de B/.3,296 para marzo de 2016 y de B/.706 para diciembre de 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 de los meses de marzo de 2016 y diciembre de 2015. Estos montos a favor se aplicarán en la declaración siguiente, es decir, en el mes de abril y enero de 2016.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 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 en acciones se ha realizado, así:

		Marzo 2016	Diciembre 2015
Bonos del Estado	Vencimiento en cinco años	B/. 100,000	B/. 100,000
Century Aviation Services, S. A.	Acciones de la empresa	250,000	250,000
Sky High Aviation Sesna, S. A.	Acciones de la empresa	161,482	161,482
Capital Assets Consulting, Inc.	Valores Comerciales Negociables		
	Vencimiento 24 noviembre 2016	<u>750,000</u>	<u>-</u>
Totales		B/. <u>1,261,482</u>	B/. <u>511,482</u>

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/. 7,456	B/. 18,000
214.677	10,916	15,000
44307	41,559	75,000
403504	<u>21,107</u>	<u>22,500</u>
Totales	B/. <u>81,038</u>	B/. <u>130,000</u>

8. Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas
(Véase detalle en la página No. 24).

9. Gastos de organización, neto de amortización acumulada

El monto de B/.83,884 para marzo de 2016 y de B/.83,156 para diciembre de 2015, corresponden a los desembolsos efectuados para la organización de las sucursales de Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, 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 marzo de 2016 se amortizó B/.7,215 y para diciembre de 2015 se amortizó B/.31,916.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2016

10. Cuentas por pagar - proveedores

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

	Marzo 2016		Diciembre 2015	
		%		%
De 1 a 30 días	B/. 11,499	17.41	B/. 84,338	57.14
De 31 a 60 días	-	-	-	-
De 61 a 90 días	26,898	40.70	2,513	1.70
De 91 a 120 ó más	<u>27,650</u>	41.89	<u>60,752</u>	41.16
Totales	B/. <u>66,047</u>	100.00	B/. <u>147,603</u>	100.00

11. Préstamos por pagar - bancos

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

PORCIÓN CORRIENTE			Marzo 2016	Diciembre 2015
BANCO BAC PANAMA, S. A.				
Préstamo No.	Fecha vencimiento	Hasta marzo		
Varios préstamos	2009 - 2019	2016	B/. 9,627	B/. 9,393
CAJA DE AHORROS				
Préstamo No.	Fecha vencimiento	Hasta marzo		
Varios préstamos	2011 - 2016	2016	572,044	674,777
GLOBAL BANK CORPORATION				
Préstamo No.	Fecha vencimiento	Hasta marzo		
Varios préstamos	2012 - 2019	2016	645,872	583,287
METROBANK, S. A.				
Préstamo No.	Fecha vencimiento	Hasta marzo		
Varios préstamos	2013 - 2016	2016	749,000	490,000
BANISI, S. A.				
Préstamo No.	Fecha vencimiento	Hasta marzo		
Varios préstamos	2015 - 2016	2016	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
Sub - totales pasan a la página 21			B/. 2,976,543	B/. 2,757,457

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2016

11. Préstamos por pagar - bancos (continuación)

	Marzo 2016	Diciembre 2015
Sub - totales vienen de la página 20	B/. 2,976,543	B/. 2,757,457
BALBOA BANK & TRUST, CORP.		
Préstamo No.	Fecha	Hasta
	vencimiento	marzo
Varios préstamos	2015 - 2016	2016
	189,875	-
ST. GEORGES BANK & COMPANY, INC.		
Préstamo No.	Fecha	Hasta
	vencimiento	marzo
Varios préstamos	2015 - 2016	2016
	<u>691,600</u>	-
Garantía: Todos préstamos tienen cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.		
Totales	<u>3,858,018</u>	<u>2,757,457</u>
PORCIÓN LARGO PLAZO		
BANCO BAC PANAMA, S. A.	27,177	29,777
GLOBAL BANK CORPORATION	924,381	834,010
BALBOA BANK & TRUST, CORP.	<u>1,781,250</u>	-
Totales	B/. <u>2,732,808</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.

12. Impuestos y retenciones por pagar

El importe de B/.24,919 para marzo de 2016 y de B/.20,126 para diciembre de 2015, se le adeuda a la Caja de Seguro Social y corresponde a las cuotas obrero patronales, de los salarios pagados en los meses de marzo de 2016 y diciembre de 2015. Estos montos se pagan en el mes siguiente, es decir, en el mes de abril y enero de 2016.

13. Impuesto sobre la renta por pagar

El monto de B/.1,121,930 para marzo de 2016 y de B/.980,907 para diciembre de 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 2015 y 2014 y se le descontó el crédito correspondiente al impuesto sobre la renta adelantado del año 2014 y 2013.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2016

14. Gastos de manejo no devengados

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

	Marzo 2016	Diciembre 2015
Saldos al inicio del período	B/. 3,455,878	B/. 2,752,725
Totales del período al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre 2015.	274,990	1,189,423
Menos: monto diferido por amortizar	<u>3,593,360</u>	<u>3,455,878</u>
Totales de ingresos del período	B/. <u>137,508</u>	B/. <u>486,270</u>

15. Otros ingresos

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

	Marzo 2016	Diciembre 2015
Legales	B/. 113,400	B/. 528,125
Notariales	22,945	106,730
Avalúos	32,675	150,125
Cesión	41,782	182,075
Timbres	4,431	19,321
Seguros	22,034	62,619
Minuta - carta de cancelación	4,890	22,820
Interés moroso	53,182	193,458
Varios	<u>102,372</u>	<u>428,153</u>
Totales	B/. <u>397,711</u>	B/. <u>1,693,436</u>

16. Gastos de personal

El número de empleados durante el período terminado al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, es de **106** y **126**, empleados. (Véase detalle en la página No. 28).

INFORMACIÓN ADICIONAL

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script. The signature is positioned in the bottom right corner of the page, above a small, light-colored rectangular stamp or mark.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

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

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2016

<u>Al 31 de marzo de 2016</u>	Terreo	Edificio	Equipo rodante	Equipo de oficina	Mobiliario y enseres	Instalación y mejoras	Letrero	Totales
COSTO DE ADQUISICIÓN								
Saldos al inicio del período	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	-	-	56,276	28,155	27,302	18,737	-	130,470
Saldos al final del período	<u>500,000</u>	<u>392,670</u>	<u>825,266</u>	<u>471,854</u>	<u>350,737</u>	<u>257,908</u>	<u>128,139</u>	<u>2,926,574</u>
DEPRECIACIÓN ACUMULADA								
Saldos al inicio del período	(-)	(80,816)	(536,347)	(357,635)	(157,249)	(167,273)	(82,412)	(1,381,732)
Más: gastos del período	(-)	(3,439)	(24,145)	(13,312)	(6,950)	(14,305)	(4,740)	(66,891)
Saldos al final del período	<u>(-)</u>	<u>(84,255)</u>	<u>(560,492)</u>	<u>(370,947)</u>	<u>(164,199)</u>	<u>(181,578)</u>	<u>(87,152)</u>	<u>(1,448,623)</u>
Saldos netos	<u><u>500,000</u></u>	<u><u>308,415</u></u>	<u><u>264,774</u></u>	<u><u>100,907</u></u>	<u><u>186,538</u></u>	<u><u>76,330</u></u>	<u><u>40,987</u></u>	<u><u>1,477,951</u></u>
<u>Al 31 de diciembre de 2015</u>								
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><u>B/. 500,000</u></u>	<u><u>B/. 311,854</u></u>	<u><u>B/. 232,643</u></u>	<u><u>B/. 86,064</u></u>	<u><u>B/. 166,186</u></u>	<u><u>B/. 71,898</u></u>	<u><u>B/. 45,727</u></u>	<u><u>B/. 1,414,372</u></u>

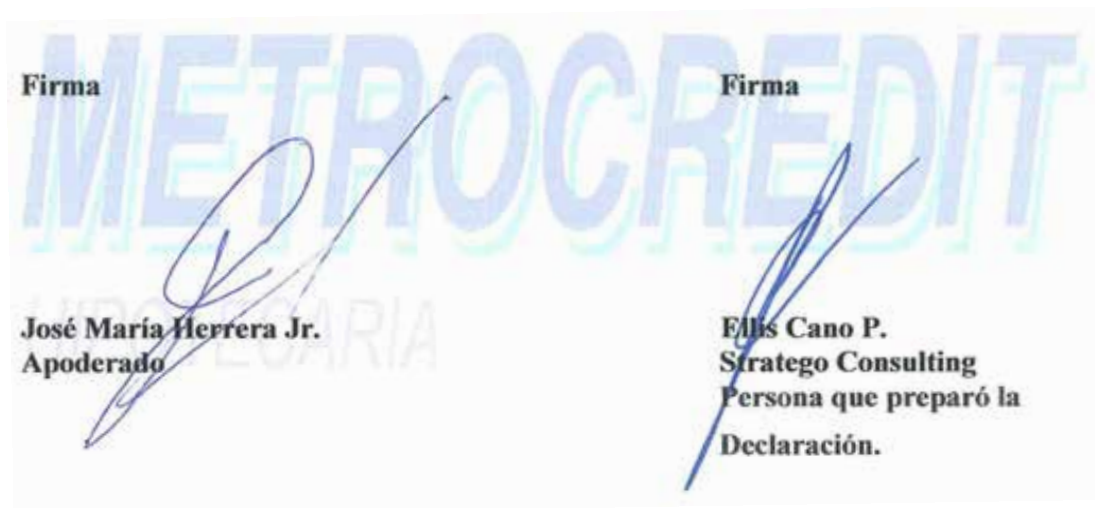
IV PARTE

El emisor divulgará esta información enviando copia de los mismos a los tenedores de Bonos y VCNs durante el mes de junio de 2016

Firma **Firma**

José María Herrera Jr.
Apoderado

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



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

Al 31 de marzo de 2016

	Panamá	Chitré	Santia	Bethania	24 Diciembre	Las Tablas	Totales
Salario	B/. 94,361	B/. 5,043	B/. 11,4	B/. 3,221	B/. 6,501	B/. 4,241	B/. 185,931
Vacaciones	14,884	1,218	:	-	1,168	-	22,754
Décimo tercer mes	10,697	586	1,3	318	769	383	21,646
Bonificación	3,807	-	-	-	-	-	3,807
Prima de producción	-	120	0	10	480	400	4,620
Prestaciones laborales	5,948	-	-	-	-	-	8,863
Prestaciones sociales	17,074	972	2,0	502	1,196	657	32,743
Totales	<u>146,771</u>	<u>7,939</u>	<u>16,4</u>	<u>4,051</u>	<u>10,114</u>	<u>5,681</u>	<u>280,364</u>

Al 31 de marzo de 2015

Salario	71,916	4,643	6,4	5,100	6,748	-	152,766
Vacaciones	10,171	1,110	:	-	649	-	18,009
Décimo tercer mes	8,649	545	:	567	783	-	18,159
Prima de producción	-	330	0	120	210	-	4,380
Prestaciones laborales	7,489	-	:	-	125	-	8,569
Prestaciones sociales	12,849	894	1,3	801	1,158	-	26,747
Totales	<u>B/. 111,074</u>	<u>B/. 7,522</u>	<u>B/. 9,4</u>	<u>B/. 6,588</u>	<u>B/. 9,673</u>	<u>B/. -</u>	<u>B/. 228,630</u>

INFORMES FIDUCIARIOS





ABS TRUST INC.

Tel.: (507) 226-3775 / 3778 • Fax: (507) 226-7920
Ave. Quinta, #97, entre calles 71 y 72, San Francisco
Apartado 0830 - 01202, Panamá, Panamá

FID. ABS 5157A-16

Panamá, 12 de abril de 2016

Señora
Mareliisa Quintero de Stanziola
Superintendente
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Ciudad

SUPERINTENDENCIA DEL

60860

RECIBIDO POR FERNANDEZ

**Ref.: Hipotecaria Metrocredit - emisión de Bonos por US\$ 12MM
Fideicomiso FG-18-12.**

Estimada señora Quintero:

Por este medio extendimos la siguiente certificación de Patrimonio Administrado y nos permitimos presentar la siguiente información de la empresa Hipotecaria Metrocredit, S.A. al 31 de marzo de 2016, con el detalle por ustedes solicitado en circular No. 22-2015 del 11 de diciembre de 2015.

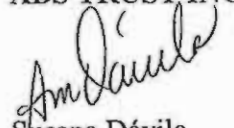
1. El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de marzo de 2016 de **VEINTITRES MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS DOLARES CON 99/100 (US\$23,828,456.99)**.
2. El desglose de la composición de los bienes fideicomitidos administrados por la Fiduciaria es el siguiente:
 - a. Cartera de préstamos con garantía hipotecaria cedida al fideicomiso por US\$23,828,456.99.
3. El título emitido es de "BONOS" por un monto autorizado de US\$12MM; de los cuales al 31 de marzo de 2016 están colocados y en circulación su totalidad.
4. La Resolución de registro y autorización de oferta pública de esta emisión es SMV No. 295-12 del 27 de Agosto de 2012.
5. El patrimonio de este fideicomiso cubre una sola Serie.

6. A continuación detallamos la relación de cobertura establecida en el Prospecto Informativo, en la cual los Bienes fideicomitados deberán estar cubiertos sobre el 110% sobre el total de los Bonos emitidos o en circulación.

EMISION BONOS US\$ 12MM X 110%	13,200,000.00
ANALISIS DE CARTERA CON GARANTIA HIPOTECARIA	MARZO
Saldo de cartera	23,828,456.99
Total de prestamos en Cartera	\$23,828,456.99
Diferencia: Excedente en cartera	\$10,628,456.99

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Atentamente,
ABS TRUST INC.


Susana Dávila
Gerente General
/shc

CC. HIPOTECARIA METROCREDIT



CENTRAL FIDUCIARIA

SUPERVAL 11 ABRIL 2016

11 de abril de 2016

CONS: 60678

RECIBIDO POR:

Melina

Licenciada
Mareissa Quintero de Stanziola
Superintendente
Superintendencia del Mercado de Valores
Ciudad.

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

Estimada Licda. Quintero,

Sean nuestras primeras palabras portadoras de un cordial saludo.

En cumplimiento de la Circular SMV-22-2015 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 marzo 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 marzo de 2016 de Seis millones, seiscientos veinte ocho mil, seiscientos veinte cuatro con cincuenta y cinco centésimos (US\$6,628,624.55).
- 2. Desglose de la composición de los bienes fideicomitados**
La cartera de los bienes fideicomitados para esta emisión está compuesta totalmente por préstamos con garantía hipotecaria.
- 3. Detalle del título emitido y monto autorizado**
Bonos Hipotecarios hasta por un valor nominal total de Seis Millones de Dólares (US\$6,000,000.00) 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 dicha Superintendencia 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.



CENTRAL FIDUCIARIA

28 de abril de 2016

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

62114
Fernando

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, 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 Valores Comerciales Negociables de la emisión en referencia, cuyos datos al 31 de marzo 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 marzo de 2016 de **Veinte** cuatro millones, doscientos treinta siete mil, ochocientos cuarenta y tres con veinte centésimos (US\$24,237,843.20).

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	\$23,486,059.33
Préstamos Jubilados	\$502,528.40
Préstamos personales	\$249,255.47

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 dicha Superintendencia 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 ofertaron las Series D, E, F, G, H, I y J. Las Series A, B y C ya fueron redimidas.

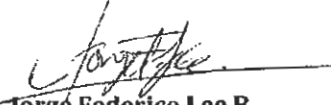
6. Detallar la relación de cobertura establecida en el Prospecto Informativo y la que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación.

Como pueden observar en la tabla a continuación, la emisión de la Serie D, E y F se encuentra cubierta de acuerdo a lo establecido en el Prospecto Informativo y Contrato de Fideicomiso donde se establece que el monto de la garantía debe ser de un 110% en créditos y 200% en avalúos. Las Series G, H y I, están en proceso de cesión en el Registro Público; Mientras que la Serie J, de igual forma se encuentra en proceso de cesión dentro de los (180) días como los establece el contrato de fideicomiso.

EMISION	SERIE	FECHA DE EMISIÓN	MONTO EMITIDO	MONTO EN CIRCULACION	MONTOS DE PRÉSTAMOS CEDIDOS	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALUOS	COBERTURA (%)
VCNs US\$42MM	D	12/07/2015	US\$11,000,000.00	US\$11,000,000.00	US\$24,237,843.20	131.02	US\$45,973,162.36	248.50
	E	23/10/2015	US\$6,000,000.00	US\$6,000,000.00				
	F	23/10/2015	US\$1,500,000.00	US\$1,500,000.00				
	G	03/02/2016	US\$10,000,000.00	US\$9,996,000.00	En proceso de cesión en el Registro Público.			
	H	10/02/2016	US\$3,000,000.00	US\$1,288,000.00				
	I	21/02/2016	US\$3,000,000.00	US\$2,365,000.00				
	J	24/03/2016	US\$5,000,000.00	USD\$120,000	En proceso de cesión dentro de los 180 días establecidos en el prospecto.			

Quedamos a su entera disposición para cualquier aclaración adicional relacionada con la información proporcionada.

Atentamente,



Jorge Federico Lee B.
Vice-presidente de Operaciones y Emisiones.
CENTRAL FIDUCIARIA S.A.

cc. Hipotecaria Metrocredit, S.A.

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.**

Como pueden observar en la tabla a continuación, la emisión se encuentra cubierta de acuerdo a lo establecido en el Prospecto Informativo y Contrato de Fideicomiso donde se establece que el monto de la garantía debe ser de un 110% en créditos y 200% en avalúos.

EMISION	SERIE	FECHA DE EMISIÓN	MONTO EN CIRCULACION	MONTO EN PRÉSTAMOS	COBERTURA (%)	VALOR EN AVALUOS	COBERTURA (%)
BONOS US\$6MM	A	20/03/2015	US\$6,000,000.00	US\$6,628,624.55	110.47	US\$12,020,869.97	200.35

Quedamos a su entera disposición para cualquier aclaración adicional relacionada con la información proporcionada.

Atentamente,

Jorge Federico Lee B.
Vicepresidente de Operaciones.
CENTRAL FIDUCIARIA S.A.

cc. Hipotecaria Metrocredit, S.A.



CENTRAL FIDUCIARIA

11 de abril de 2016

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

60677

Melissa

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

Estimada Licda. Quintero,

Sean nuestras primeras palabras portadoras de un cordial saludo.

En cumplimiento de la Circular SMV-22-2015, 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 Valores Comerciales Negociables de la emisión en referencia, cuyos datos al 31 de marzo 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 marzo de 2016 de Nueve millones, novecientos mil, trescientos ochenta y cuatro, con ochenta y seis centésimos (US\$9,900,384.86).

2. Desglose de la composición de los bienes fideicomitados

La cartera de los bienes fideicomitados para esta emisión está compuesta totalmente 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 hasta 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 dicha Superintendencia 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 la Serie A por US\$9,000,000.00 y la Serie B por 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.

En la primera tabla a continuación la emisión (serie A) se encuentra cubierta de acuerdo a los establecido en el Prospecto Informativo y Contrato de Fideicomiso donde se establece que el monto de la garantía deber ser de un 110% en créditos y 200% en avalúos.

La Serie B de esta emisión, no se encuentra colocada en su totalidad, por lo que hemos incluido un segundo cuadro con el detalle de la colocación y la cesión de créditos al fideicomiso, la cual se encuentra en proceso de cesión dentro del ciento ochenta (180) días como lo establece el contrato de fideicomiso.

EMISION	SERIE	FECHA DE EMISIÓN	MONTO EMITIDO	MONTO EN CIRCULACION	MONTOS DE PRÉSTAMOS	COBERTURA (%)	MONTO EN AVALUOS	COBERTURA (%)
BONOS US\$45MM	A	19/03/2015	US\$9,000,000.00	US\$8,963,000.00	US\$9,900,384.86	110.45	US\$19,832,465.23	221.27
	B	14/12/2015	US\$7,000,000.00	US\$5,298,000.00	0	0	0	0

BONOS US\$45MM – SERIE B			
Resolución SMV No.83-15 de 13 de febrero de 2015			
Fecha	Colocación del periodo	Monto colocado	Cesión al FID
31 diciembre 2015	4,268,000.00	4,268,000.00	---
14 enero 2016	380,000	4,648,000.00	---
14 febrero 2016	0	4,648,000.00	---
31 marzo 2016	650,000	5,298,000.00	---

Quedamos a su entera disposición para cualquier aclaración adicional relacionada con la información proporcionada.

Atentamente,

Jorge Federico Lee B.
Vicepresidente de Operaciones.
CENTRAL FIDUCIARIA S.A.

cc. Hipotecaria Metrocredit, S.A.

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 los tres meses terminados el 31 de marzo 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/. 322,683	B/. 208,809	B/. 147,419	B/. 257,908	B/. 21,999	B/. 39,149	B/. 1,557,967
Chitré	-	-	26,353	20,681	10,997	-	11,921	14,650	84,602
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	15,965	34,077	-	1,160	21,888	176,764
Aguadulce	-	-	22,367	10,637	8,257	-	2,677	11,891	55,829
La Chorrera	-	-	20,367	17,137	11,625	-	12,038	22,862	84,029
Cerro Viento	-	-	35,869	15,731	9,846	-	5,639	12,240	79,325
Bugaba	-	-	34,674	17,514	13,638	-	12,285	16,394	94,505
Vista Alegre	-	92,500	-	18,872	13,213	-	8,092	16,106	148,783
Balboa	-	-	17,998	18,297	5,405	-	4,004	19,370	65,074
Las Cumbres	-	82,170	30,981	15,182	16,162	-	3,633	26,289	174,417
Coronado	-	-	15,719	12,804	10,462	-	7,345	12,732	59,062
Bethania	-	-	20,692	8,937	8,511	-	3,822	20,423	62,385
24 de Diciembre	-	-	38,386	15,047	1,656	-	6,721	18,537	80,347
Las Tablas	-	-	20,685	20,699	15,023	-	-	19,643	76,050
Sub - totales	<u>500,000</u>	<u>392,670</u>	<u>825,266</u>	<u>471,854</u>	<u>350,737</u>	<u>257,908</u>	<u>128,139</u>	<u>321,595</u>	<u>3,248,169</u>
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES									
Panamá	(-)	(31,335)	(273,788)	(180,216)	(80,835)	(181,578)	(15,516)	(39,149)	(802,417)
Chitré	(-)	(-)	(21,526)	(18,000)	(8,412)	(-)	(8,759)	(14,650)	(71,347)
Santiago	(-)	(-)	(24,297)	(23,297)	(9,966)	(-)	(11,328)	(20,272)	(89,160)
Penonomé	(-)	(38,363)	(50,539)	(21,682)	(11,337)	(-)	(5,971)	(29,149)	(157,041)
David	(-)	(-)	(58,336)	(15,536)	(12,402)	(-)	(1,160)	(21,888)	(109,322)
Aguadulce	(-)	(-)	(17,541)	(9,446)	(6,118)	(-)	(2,677)	(11,891)	(47,673)
La Chorrera	(-)	(-)	(15,868)	(16,174)	(6,477)	(-)	(9,086)	(18,794)	(66,399)
Cerro Viento	(-)	(-)	(26,964)	(14,252)	(7,133)	(-)	(5,639)	(12,240)	(66,228)
Bugaba	(-)	(-)	(29,912)	(16,379)	(6,247)	(-)	(11,345)	(15,575)	(79,458)
Vista Alegre	(-)	(11,818)	(-)	(17,987)	(5,369)	(-)	(6,204)	(12,343)	(53,721)
Balboa	(-)	(-)	(5,911)	(16,313)	(2,147)	(-)	(2,202)	(11,626)	(38,199)
Las Cumbres	(-)	(2,739)	(17,040)	(11,144)	(4,370)	(-)	(1,939)	(14,476)	(51,708)
Coronado	(-)	(-)	(5,109)	(6,448)	(1,700)	(-)	(2,387)	(4,097)	(19,741)
Bethania	(-)	(-)	(6,208)	(1,341)	(1,277)	(-)	(1,147)	(6,127)	(16,100)
24 de Diciembre	(-)	(-)	(6,936)	(2,001)	(221)	(-)	(1,792)	(4,943)	(15,893)
Las Tablas	(-)	(-)	(517)	(731)	(188)	(-)	(-)	(491)	(-)
Sub - totales	<u>(-)</u>	<u>(84,255)</u>	<u>(560,492)</u>	<u>(370,947)</u>	<u>(164,199)</u>	<u>(181,578)</u>	<u>(87,152)</u>	<u>(237,711)</u>	<u>(1,686,334)</u>
Saldos Netos	B/. <u>500,000</u>	B/. <u>308,415</u>	B/. <u>264,774</u>	B/. <u>100,907</u>	B/. <u>186,538</u>	B/. <u>76,330</u>	B/. <u>40,987</u>	B/. <u>83,884</u>	B/. <u>1,561,835</u>