HIPOTECARIA METROCREDIT

INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL

METROCREDIT
HIPOTECARIA

31 DE DICIEMBRE DE 2013

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
Cuarta Emisión de Bonos	CNV 485-10	24 Nov. 2010	B/.6 millones
Quinta Emisión de Bonos	CNV 214-11	9 Jun. 2011	B/.2 millones
Sexta Emisión de Bonos	SMV 295-12	27 Ago. 2012	B/.12 millones
Novena Emisión de VCNS	SMV 15-13	21 Ene. 2013	B/.10 millones
Decima Emisión de VCNS	SMV 169-13	3 Mayo 2013	B/.17 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.

A continuación se encuentran vigentes las siguientes emisiones de Bonos Hipotecarios:

Cuarta Emisión de Bonos, autorizada mediante la Resolución No. CNV485-10 del 24 de noviembre de 2010. Es por un monto de US$6 millones los cuales se encuentran vigentes en la actualidad. La tasa de interés de esta emisión 8% anual, y se encuentra colocada en su totalidad. La fecha de emisión de la misma es el 14 de diciembre de 2010 y la fecha de vencimiento es 14 de diciembre de 2015, o sea cinco años plazo.

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 misma.

Quinta Emisión de Bonos, autorizada mediante la Resolución No. CNV214-11 del 9 de junio de 2011. Esta emisión es por un monto de US$2 millones, y se colocaron solamente US$1,250,000. La tasa de interés es de 10% anual y se encuentra vigente en la actualidad. La tasa de interés de esta emisión es de 10% anual. Su fecha de emisión es 9 de septiembre de 2011 y la fecha de vencimiento es 9 de septiembre de 2021, diez años plazo. Esta emisión no cuenta con garantía específica, solo con el respaldo del Crédito General de la empresa.

Sexta Emisión de Bonos, autorizada mediante la Resolución No. SMV295-12 del 27 de agosto de 2012. Es por un monto de US$12 millones los cuales se encuentran vigentes en la actualidad. La tasa de interés de esta emisión 7.50% anual, y se encuentra colocada en su totalidad. La fecha de emisión de la misma es el 8 de octubre de 2012 y la fecha de vencimiento es 8 de octubre de 2016, o sea cuatro años plazo.
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 misma.

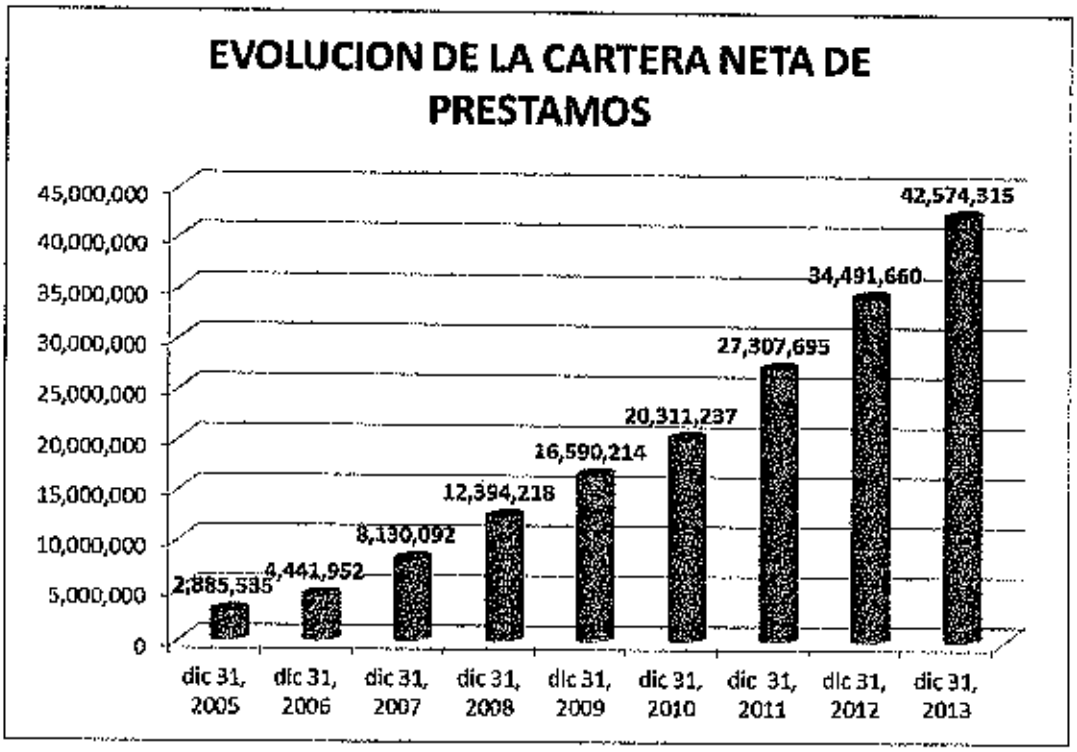
Novena Emisión de Valores Comerciales Negociables autorizada mediante la Resolución NO. SMV15-13 del 21 de enero de 2013. Es por un monto de US$10 millones los cuales se encuentran vigentes en la actualidad. La tasa de interés de esta emisión 6.50% anual, y se encuentra colocada en su totalidad. La fecha de emisión de la misma es el 18 de febrero de 2013 y la fecha de vencimiento es13 de febrero de 2014, o sea 360 días plazo.
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 misma.

Décima Emisión de Valores Comerciales Negociables autorizada mediante la Resolución NO. SMV169-13 del 3 de mayo de 2013. Es por un monto de US$17 millones en dos series, las cuales se encuentran vigentes en la actualidad. La tasa de interés de esta emisión 6.50% anual para ambas series, y se encuentra colocada en su totalidad. La fecha de emisión de la Serie A es el 14 de junio de 2013 y la fecha de vencimiento es 9 de junio de 2014, o sea 360 días plazo. Para la Serie B, la fecha de emisión es 22 de julio de 2013 y su vencimiento el 17 de julio de 2014.

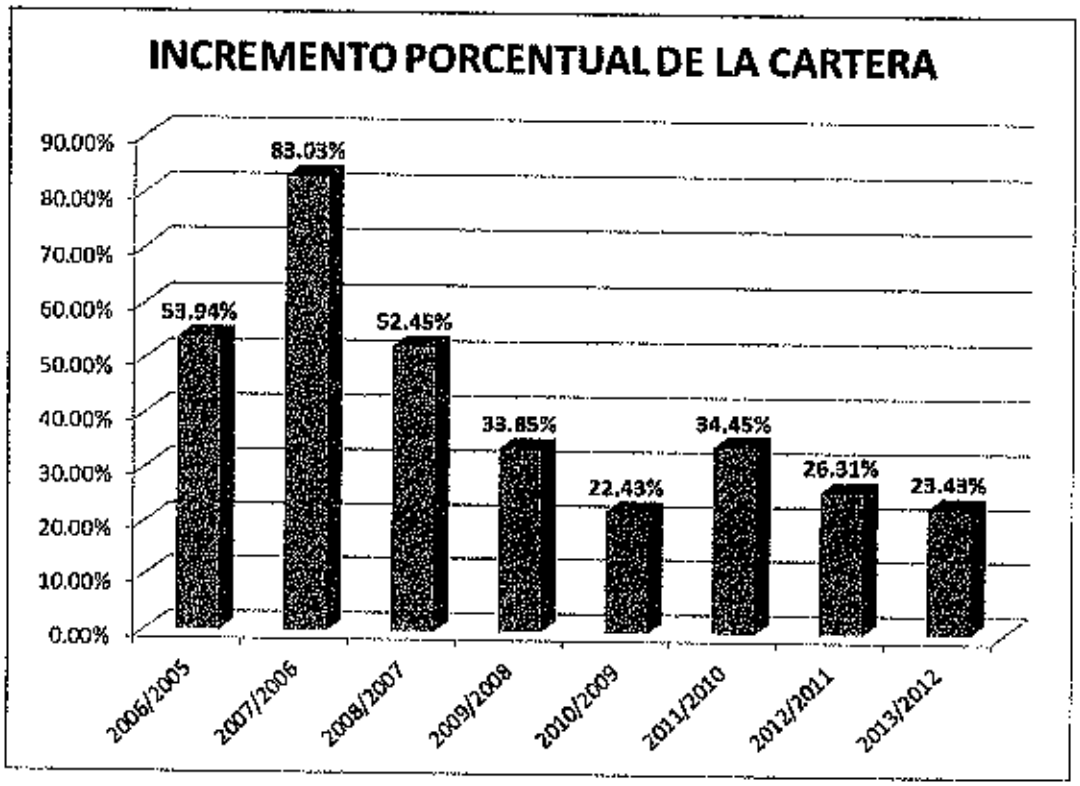
La misma tiene como garantía un fideicomiso de créditos con garantía hipotecaria al 200% del importe de la emisión y pagarés por el 110% de la misma.
A continuación un resumen de las emisiones vigentes

Instrumento	Resolución	Monto Aut.	Colocado	Fecha de Emisión	Fecha de Venc.
Bonos	485-10	6,000,000	6,000,000	14 dic 2010	14 dic 2015
Bonos	214-11	2,000,000	1,250,000	09-sep-11	09-sept-2021
Bonos	295-12	12,000,000	12,000,000	08-oct-12	08oct2016
VCNs	15-13	10,000,000	10,000,000	18-febr-13	13-febr-2014
VCNs A	169-13	10,000,000	10,000,000	14 jun 2013	9-jun-2014
VCNs B	169-13	7,000,000	7,000,000	22 jul 2013	17 jul 2014

La cartera neta , neta de intereses no devengados y reservas de préstamos del año 2005 a la fecha presenta las siguientes cifras:



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



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

En la empresa financiera HIPOTECARIA METROCREDIT.S.A., la política de préstamos a partir del año 2008 es de plazo de hasta 150 meses, con la garantía hipotecaria. El 95% de la cartera de préstamos está otorgada a jubilados, pensionados y personas de la tercera edad. De dicho universo de préstamos el 95% está garantizado con hipotecas sobre inmuebles, debidamente documentadas e inscritas en el Registro Público.

El 5% restante de su cartera , y producto de la competencia, corresponde a préstamos personales a jubilados, hasta 72 meses de plazo con el descuento directo de su cheque de la Caja de Seguro Social.

Sus competidores son las mas 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 Panama.

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 2011
(en miles de balboas)

ACTIVOS		PASIVOS	
Efectivo y caja	7,673,960	Cuentas y Efectos por Pagar	233,776,479
Depósitos en Banco	84,745,526		
Cuentas y efectos por cobrar	572,120,230		
Inventario	29,558	PRESTAMOS	
PRESTAMOS		Bancos	75,801,809
Hipotecarios	5,628,583	Sobregiros	1,614,846
Vehículos	2,465,585	Otras Entidades Financieras	110,000.000
Garantías Prendarias	2,171,219		
Bonos y Acciones	0		
Personales	63,854,065	Particulares	4,048,806
Sector Comercial	4,311,017	Accionistas	27,872,834
Otras Garantías	108,667,245	Organismos internacionales	0
Menos: Intereses no devengados	45,036,886		
Reserva Ctas. Malas	10,582,159	Cuentas y Gastos Acumulados	6,101,988
Comisiones Diferidas	-710,999	Impuestos por pagar	6,033,564

Inversiones: Bonos Gob. Panamá	0	Otros pasivos	185,362,306
Bonos Privados	0		
Acciones	845,368	**TOTAL DE PASIVO**	**650,612,632**
Otras	8,546,901		
Mobiliarios y Equipos	6,288,335	Capital Pagado	55,856,961
Terrenos Mob. Equipos y Mejoras	10,248,556	Capital Adicional	46,794,732
Bienes Inmuebles	916,642	Utilidades Retenidas	97,540,289
Bienes Muebles	2,251,535	Impuesto Complementario	-226,753
Equipo Rodante	1,954,207	Reservas de Capital	5,304
Otros Activos	1,873,485	Déficit o superavit	-6,722,411
Menos:		Otras Reservas	30,321
Depreciación Acumulada	12,460,915		
Equipo en Arrendamiento Financ.	7,000		
Cuentas Pagadas por Adelantado	961,335	**TOTAL DE CAPITAL**	**193,278,443**
Otros Activos	27,130,741		
TOTAL DE ACTIVOS	**843,900,134**	**TOTAL DE PASIVOS Y CAPITAL**	**843,891,075**

Fuente: Dirección de Empresas Financieras/MICI
Año 2012
Información recabada de las empresas financieras a través de sus Estados Financieros

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
Estado de Resultado y Utilidades No Distribuidas
de las Empresas Financieras
Año 2011

(a) TOTAL DE INGRESOS	**125,419,800**
Ingresos por intereses /préstamos y financiamientos otorgado	107,644,071
Comisiones recibidas	0
Ingresos por Dividendos	14,868,333
Ingresos por Arrendamiento Financiero	7,850
Intereses	0
Amortización	1,009,021
Otros Cargos	-146,468
Reintegro de reservas para cuentas malas	0
Indemnización de seguros	2,036,993
Otros ingresos	
(b) TOTAL DE GASTOS	**96,416,834**
Gastos generales y administrativos	64,555,625
Depreciación y Amortización	1,093,438
Gastos financieros	22,583,760
Otros gastos	10,205,111
TOTAL DE UTILIDADES O PERDIDA EN EL PERIODO	**29,046,018**
Menos:	
Impuesto sobre la renta	8,701,238
Impuesto complementario	15,595
Dividendos no distribuido	286,949
Dividendos distribuidos	
Total Utilidades Retenidas	20,042,368
Déficit o Superávit al inicio del año	181,542
DÉFICIT O SUPERÁVIT AL FINAL DEL AÑO	**20,437,093**

(c) Cuadro No. 3
MINISTERIO DE COMERCIO E INDUSTRIA
DIRECCION GENERAL DE EMPRESAS FINANCIERAS
SALDO DE CARTERAS DE PRESTAMOS
RESUMEN APROXIMADO POR AÑO 2005-2011

AÑO	I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	III TRIMESTRE	IV TRIMESTRE
2011	414,217,534B/.	405,005,324B/.	370,466,102B/.	#|REF!
2010	627,576,310B/.	557,056,605B/.	420,343,457B/.	387,626,056B/.
2009	647,282,873B/.	710,526,694B/.	690,784,917B/.	676,380,893B/.
2008	625,106,147B/.	627,506,342B/.	635,458,529B/.	647,099,812B/.
2007	400,076,418B/.	421,188,775B/.	488,287,628B/.	584,177,328B/.
2006	524,637,418B/.	583,710,771B/.	473,945,386B/.	487,097,751B/.
2005	300,797,130B/.	257,902,089B/.	351,414,785B/.	379,694,434B/.

Fuente: Dirección General de Empresas Financieras MICI,2011

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

AÑO	I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	III 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 Autorizadas y Revocadas
Año 2013

EMPRESAS AUTORIZADAS	AÑO
156	2013

Fuente: Dirección General de Empresas Financieras/MICI
Diciembre,2013

2. Principales Mercados donde compite.

El segmento del mercado donde participa Hipotecaria Metrocredit es el de préstamos a jubilados con descuento directo de la Caja de Seguro Social (5% de la cartera)o el de préstamos a jubilados con garantía hipotecaria (95% de su cartera).

El emisor tiene oficinas de captación de Préstamos en Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Bugaba , Vista Alegre (Arraiján) ,Cerro Viento (Ciudad de Panamá), Las Cumbres y Río Abajo en Panamá (Balboa) . Durante el primer semestre del 2013 se abrieron los nuevos centro de captación en Las Cumbres y Río Abajo. Igualmente la Casa Matriz se mudó a un local más amplio durante el primer trimestre del año. Todos los préstamos son procesados y autorizados en la Casa Matriz de Panamá, por lo tanto no hay estadísticas de colocaciones por oficina.

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 se encuentra entre los líderes en este el segmento.

Ningún crédito (2,900 préstamos) representa siquiera el 1% del monto total de colocaciones de la empresa (B/.56,066,302.00) el saldo de préstamo promedio es de $19,333.21 al 31 de diciembre de 2013.

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

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.

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 2013:

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	291,733	169,283	106,907	239,171	21,999	39,149	1,428,242
Chiriquí			26,353	17,556	10,425		11,921	14,650	80,905
Santiago			26,653	19,587	9,083		8,699	20,272	84,294
Penonomé		158,000	56,885	20,416	12,846		5,971	29,149	283,267
David			62,052	15,107	12,895		1,160	21,888	113,102
Aguadulce			22,367	7,685	7,808		2,677	11,891	52,428
Chorrera			13,619	15,485	10,878		12,038	17,251	74,882
Cerro Viento			33,869	14,298	9,687		5,639	12,240	75,733
Bugaba			34,674	15,739	12,999		11,886	16,394	91,692
Vista Alegre		92,500		17,353	12,231		8,092	16,106	146,282
Las Cumbres			30,981	14,324	16,160		4,004	26,289	91,387
Balboa			10,748	18,297	5,405		3,633	19,370	57,824
Total	**500,000**	**310,500**	**609,934**	**345,130**	**227,324**	**239,171**	**97,719**	**250,260**	**2,580,038**

F. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES, LICENCIAS.

No Aplica

G. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

La tendencia de las operaciones para el final del año 2013 se veían muy prometedoras, a pesar de la situación mundial 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, 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 crecimiento de la economía nacional en el año 2012 fue cercano al 9% y la expectativa de crecimiento para el próximo año es al menos de 7.0%, de acuerdo a la CEPAL además hay expectativas con las inversiones programadas por el gobierno en el año 2014, por lo que se prevé la apertura de dos nuevas sucursales en el año .

II ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS:

A. LIQUIDEZ:

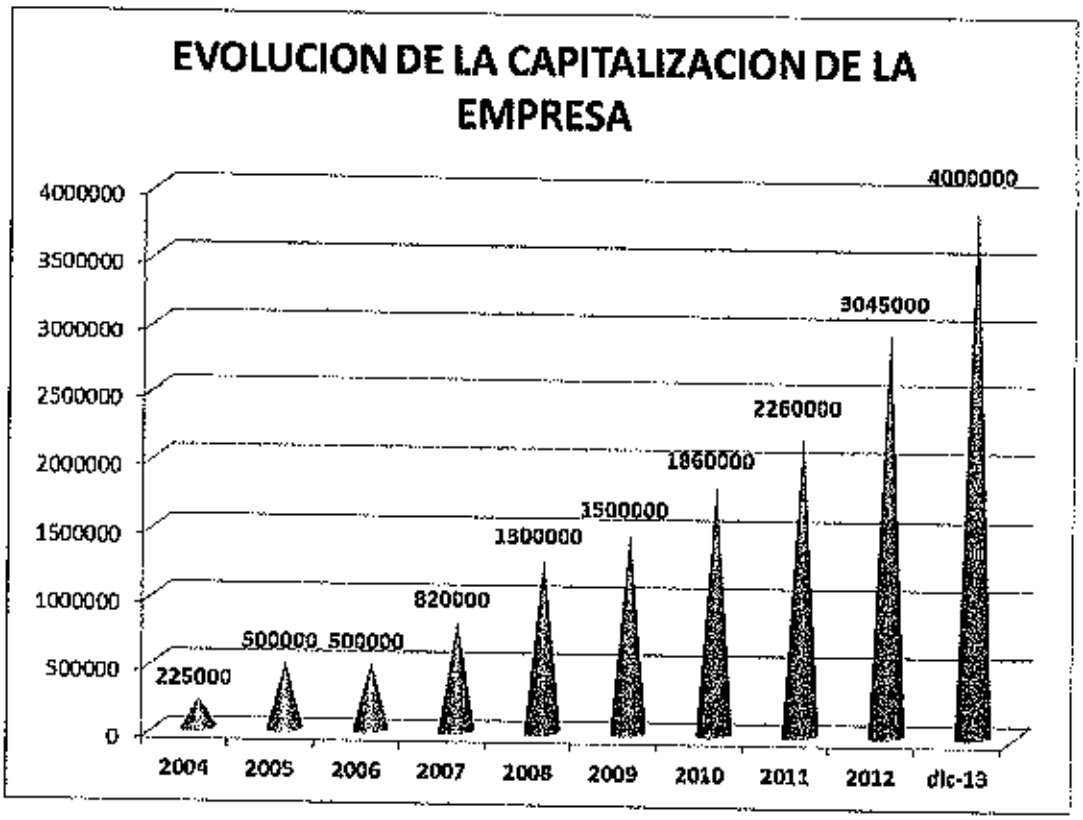
La liquidez de un negocio en su forma mas simple mide la capacidad del mismo en cumplir en todo momento con las obligaciones que requieran desembolsos de efectivo. La empresa mantiene un control constante de sus activos y sus pasivos y ajusta estas posiciones en función de los requisitos cambiantes de liquidez. Para el período correspondiente al 31 de diciembre de 2013, la empresa registró activos circulantes por un monto de B/.67,736,400. Los activos circulantes representan el 95.75% del total de activos, el restante 4.25 % está representado por mobiliario y equipo de oficinas 2.06% , inversiones en acciones 0.66% y propiedades disponibles para la venta y otros activos representan el restante 1.53%, del total de activos. El efectivo representa el 16.98% de los activos corrientes, y las cuentas por cobrar, o sea el corazón de la empresa representa el 82.77% del total de los activos corrientes.

Los activos totales aumentaron 23.04% vs el total reportado al 31 de diciembre de 2012.

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de B/65,756,359, y han aumentado 22.77 % producto de la venta de la emisión de Bonos y Valores Comerciales Negociables , los cuales representan 70.34% de las obligaciones del emisor.
La relación corriente al 31 de diciembre de 2013 es de 2.22 a 1 y para el 31 de diciembre de 2012 era de 2.56 a 1

B. RECURSOS DE CAPITAL:

En mayo del año 2005 se pasa de tener un capital de B/.200,000 a B/.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, de 16 de septiembre de 2010, se aprobó el aumento del Capital Social Autorizado a 3,000 acciones con valor de B/.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. La empresa aumentó su capital pagado a una suma de B/. 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. En reunión extraordinaria efectuada el 16 de septiembre de 2010, la empresa autoriza aumentar su capital pagado a 3000 acciones comunes con valor de $1000.00 cada una, o sea $3 millones, tal como consta en la Escritura Pública No.21,946 del 19 de noviembre de 2010. Al 31 de diciembre de 2011 el accionista de la empresa hizo aportes en efectivo, que llevan el capital pagado a $2,260,000, y al 31 de diciembre de 2012, el capital pagado alcanza un monto en efectivo de B/.3,045,000.
Producto de diversos aportes en efectivo durante el año 2013, el capital pagado de la empresa alcanzó un monto de B/.4,000,000.00, y es intención del accionista llevar este monto a B/.5 millones durante el año 2014.
En acta del 8 de junio de 2012 se aprobó aumentar el capital a B/.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 a pesar de haber obtenido utilidades en este periodo no contempla pago de dividendos para el mismo.



C. RESULTADOS OPERATIVOS:

Durante el año 2013, la empresa obtuvo ingresos totales por el orden de B/.8,659,419 o sea un 21.21% superior al total de los ingresos del año 2012, desglosando el mismo así: intereses ganados el 73.91%, manejo el 4.29 %, intereses ganados de plazos fijos el 0.37% y otros por 21.43%. Los gastos en general alcanzan a B/.7,883,634.00, siendo los más representativos los relacionados con los intereses financieros y de valores, por un monto de B/.3,237,259 o sea un 41.06% del total, los honorarios, gastos de personal y relacionados alcanzaron una cifra de B/.2,138,963 para un total de 27.13%

D. ANALISIS DE PERSPECTIVAS:

Producto de una campaña de publicidad dirigida a través de diferentes medios de comunicación, la consolidación de los centros de captación en el interior del país, David, Chitré y Santiago, Aguadulce y Penonomé, y también los centros de captación Chorrera, Cerro Viento, y Bugaba, el centro de captación de créditos de Nuevo Arraiján abierto el año 2012, además de las nuevas oficinas en Milla 8 Las Cumbres y Rio Abajo (Balboa) abiertas durante el año 2013 y al haber alcanzado un grado de

madurez el negocio, las colocaciones netas de préstamos han aumentado durante el año 2013 un 23.43 % comparativamente al año anterior. Es importante mencionar que durante el año 2013 la empresa mudó su Casa Matriz a un nuevo, amplio y moderno local ubicado en el Mini Mall El Cangrejo.

Consideramos que con otras sucursales en proyecto como la de Las Cumbres y Balboa y con la continuación en la colocación de instrumentos financieros en el Mercado de Valores 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 años, sobre todo en el área de provincias centrales, área no atendida anteriormente, la dirección de la empresa ha tomado una política agresiva de expansión.

El emisor como parte de su estrategia de crecimiento ha desarrollado una campaña no solo televisiva y radial, sino con vallas a través de todo el país, y adicionalmente se ha aprobado por parte de la Junta Directiva, la apertura de dos nuevos centros de captación de préstamos de la financiera durante el año 2014.

95% de la cartera corresponde a préstamos con garantía hipotecaria y 5% de préstamos a jubilados

Adicionalmente la Junta Directiva en una decisión sana aumentó el capital pagado para fines del año 2013 a un monto de $4,000,000 millones, comprometiéndose incluso a aumentar el mismo gradualmente hasta la suma de B/.5.0 millones, para el año 2014.

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

Directores y Dignatarios:

A. Identidad

JOSE MARIA HERRERA O.- Presidente, y Gerente General.

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., 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 y su correo electrónico es: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Es Ejecutivo, y ciudadano panameño. Nacido el 10 de abril de 1943.

DR. RAMON CASTILLERO.-Director y Tesorero

Odontólogo de profesión, posee un título universitario de la Universidad de Sao Paolo, 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 y su correo electrónico es :hipotecaria@metrocreditpanama.com. Es ciudadano panameño, nacido el 12 de julio de 1939. Ha ejercido el cargo desde el 7 de mayo de 1996, (17 años)

CARLOS HERRERA CORREA- Director y Secretario

Es Licenciado en Mercadotecnia de la Universidad Santa María la Antigua (USMA).
como 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 años 1997.
También practicó la docencia como profesor de computadoras especialista en Mac. 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 y su correo electrónico es :hipotecaria@metrocreditpanama.com. Es ciudadano panameño, nacido el 23 de marzo de 1970.

EJECUTIVOS

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 Auditoria 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.

JOSE MARIA HERRERA CORREA- Gerente de Préstamos

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. Director de Operaciones (1999 – Actualidad) ,Caja de Ahorros,Gerente, Bienes Reposeídos (1999 – 2003).
Actualmente se desempeña como Gerente de Préstamos 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 y su correo electrónico es :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.

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.

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.

El Emisor no tiene mas empleados de importancia ni asesores, salvo los legales quienes son. La empresa no cuenta con contadores ni auditores internos.
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.
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 objeto de la oferta pública

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.

C. Prácticas de la Directiva

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 85 colaboradores al 31 de diciembre de 2013 según detalle a continuación:

Préstamos: cinco colaboradores

---

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

Cobros: diez colaboradores

Administración y finanzas: catorce colaboradores

Sucursales: cuarenta y ocho colaboradores

Asesoría Legal. ocho colaboradores

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

De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 y sus modificaciones, los intereses que se paguen sobre valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta, siempre y cuando los mismos sean inicialmente colocados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 fue modificado por la Ley No. 8 del 15 de marzo de 2010, en donde se aclara que la exención del Impuesto sobre la Renta prevista en dicho Artículo 270, no alcanza a los dividendos que distribuya una sociedad, incluyendo al Emisor y a sus accionistas, los cuales estarán sujetos al pago del impuesto de dividendo conforme a lo dispuesto en el Artículo 733 del Código Fiscal. En vista de que los VCNs y Bonos son colocados a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., los tenedores de los mismos gozarán de este beneficio fiscal. La compra de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por lo tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

Si los VCNs y Bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los VCNs y Bonos causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual será retenido en la fuente por el Emisor.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en los

VCNs y Bonos. Cada Tenedor Registrado de un VCN o Bono deberá cerciorarse independientemente del tratamiento fiscal de su inversión en los VCNs y Bonos antes de invertir en los mismos.
Queda entendido que, en todo caso, cualquier impuesto que se cause en relación con los VCNs y Bonos correrá por cuenta de los Tenedores Registrados de los VCNs y Bonos.

Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital

De conformidad con el Artículo 269(1) del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 y sus modificaciones, y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los VCNs y Bonos para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto de dividendos, ni del impuesto complementario, siempre y cuando los VCNs y Bonos estén registradas en la Comisión Nacional de Valores de Panamá y dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. Si los VCNs y Bonos no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con la Ley Número 18 del 19 de junio del 2006, (i) el vendedor estará sujeto al impuesto sobre la renta en Panamá sobre las ganancias de capital realizadas en efectivo sobre la venta de las acciones, calculado a una tasa fija de diez por ciento (10%), (ii) el comprador estará obligado a retenerle al vendedor una cantidad igual al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, como un adelanto respecto del impuesto sobre la renta sobre las ganancias de capital pagadero por el vendedor, y el comprador tendrá que entregar a las autoridades fiscales la cantidad retenida dentro de diez (10) días posteriores a la fecha de retención, (iii) el vendedor tendrá la opción de considerar la cantidad retenida por el comprador como pago total del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital, y (iv) si la cantidad retenida por el comprador fuere mayor que la cantidad del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital pagadero por el vendedor, el vendedor tendrá derecho de recuperar la cantidad en exceso como un crédito fiscal.

Esta Sección no constituye una garantía por parte del Emisor sobre el tratamiento fiscal que se le dará a la inversión en los Valores Comerciales Negociables y Bonos. Cada Tenedor deberá independientemente cerciorarse de las consecuencias fiscales de su inversión en los Valores Comerciales Negociables, antes de invertir en los mismos.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de la Estructura de Capitalización

La empresa ha sido capitalizada con $4,000,000.00 en efectivo, de aporte de su único accionista.

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

Al 31 de diciembre de 2013 , a la empresa se le han aprobado las siguientes emisiones de Valores.(las cuales se mantienen vigentes)

Instrumento	Resolución	Monto Aut.	Colocado	Fecha de Emisión	Fecha de Venc.
Bonos	485-10	6,000,000	6,000,000	14-dic-10	14-dic-15
Bonos	214-11	2,000,000	1,250,000	09-sep-11	09-sep-21
Bonos	295-12	12,000,000	12,000,000	08-oct-12	08-oct-16
VCNs	15-13	10,000,000	10,000,000	18-febr-13	13-febr-14
VCNs	169-13	11,000,000	11,000,000	14-jun-13	9-jun-14
VCNs	169-13	6,000,000	6,000,000	22-jul-13	17-jul-14

B. Descripción y Derechos de los Títulos

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

A.- DETALLES DE LA OFERTA

La Cuarta Emisión de Bonos Hipotecarios autorizada mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de valores No. CNV 485-10 del 24 de noviembre de 2010, es muy similar a los términos y condiciones de la anterior con las siguientes salvedades:

1-Fecha de emisión: 14 de diciembre de 2010

2-Monto: $6 millones

3-Tasa de Interés: La tasa de interés de los Bonos será libor a 3 meses mas tres puntos porcentuales (L+3%) anual y será revisada cada 90 días, a partir del segundo trimestre, hasta el vencimiento del respectivo Bono el 14 de diciembre de 2015. Para el primer trimestre, la tasa será de 8.0 %. Los intereses serán pagados mensualmente, sobre el valor nominal de los Bonos emitidos y en circulación, los días 14 de cada mes a partir de la fecha de emisión hasta su vencimiento el 14 de diciembre de 2015 o la

redención anticipada del Bono. 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 reemplace de darse el caso. La emisión pagará un mínimo de 8 % y un máximo de 10 % anual.

La Quinta Emisión de Bonos Hipotecarios, autorizada mediante la Resolución No.CNV 214-11 del 9 de junio de 2011.

1-Fecha de emisión: 9 de septiembre de 2011

2- Monto: $2 millones

3- Tasa de Interés: La tasa de interés de los Bonos será libor a 3 meses mas tres puntos porcentuales (L+4%) anual y será revisada cada 90 días, a partir del segundo trimestre, hasta el vencimiento del respectivo Bono el 9 de septiembre de 2021. Para el primer trimestre, la tasa será de 10 %. Los intereses serán pagados trimestralmente, sobre el valor nominal de los Bonos emitidos y en circulación, los días 9 de diciembre, marzo, junio y septiembre a partir de la fecha de emisión hasta su vencimiento el 9 de septiembre de 2021 o la redención anticipada del Bono La tasa Libor se fijara el primer día hábil de cada trimestre utilizando la página del sistema de información financiero Bloomberg BBAM1, o de sistema que lo reemplace de darse el caso, y se notificará a la CNV dentro de los dos días hábiles siguientes de la fijación de la tasa. La emisión pagará un mínimo de 10 % y un máximo de 12 % anual.

La Sexta Emisión de Bonos Hipotecarios autorizada mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de valores No. SMV 295-12 del 27 de agosto de 2012, es muy similar a los términos y condiciones de la anterior con las siguientes salvedades:

1-Fecha de emisión: 8 de octubre de 2012

2-Monto: $12 millones

3-Tasa de Interés: La tasa de interés será de Libor a 3 meses + 3 % revisable cada 3 meses, con mínimo de 7.50% anual máximo de 9.50% anual pagaderos mensualmente y serán pagaderos los días 8 de cada mes hasta la fecha de vencimiento de los mismos el 8 de octubre de 2016. 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.

Novena Emisión de Valores Comerciales Negociables, autorizada mediante la Resolución emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores No. 15-13 del 21 de enero de 2013.

1-Fecha de emisión: 18 de febrero de 2013

2-Monto de la emisión: $10millones

3-Plazo: 360 días

Décima Emisión de Valores Comerciales Negociables, autorizada mediante la Resolución emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores No. 169-13 del 3 de mayo de 2013.

1-Monto de la emisión: $17 millones

2-Plazo: 360 días

1-Fecha de emisión Serie A por $11 millones 14 de junio de 2013

2-Fecha de emisión Serie B por $6 millones 22 de julio de 2013.

Información de Mercado

Al cierre del año 2013, se encontraban colocados los siguientes montos en valores (todos colocados originalmente al 100% de su valor nominal)

1- La emisión de 14 de diciembre de 2010 por 6 millones, se encuentran colocados al 31 de diciembre de 2013 el 100%.
3-De la emisión del 9 de septiembre de 2011, por $2 millones, se encuentran colocados $1,250,000 .
4-De la emisión del 8 de octubre de 2012 por $12 millones, se encuentra colocados $12 millones.
4- De la emisión de 18 de febrero de 2013 por $ 10 millones en Valores Comerciales Negociables, se encuentran colocados al 31 de diciembre de 2013 en su totalidad.
5-La emisión del 14 de junio de 2013 por $11 millones se encuentra colocada en su totalidad. (Serie A)
6- La emisión del 22 de julio de 2013 por $16 millones se encuentra colocada en su totalidad. (Serie B)

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	DICIEMBRE 2013	DICIEMBRE 2012	DICIEMBRE 2011	DICIEMBRE 2010
Ingresos por Intereses	6,399,848	5,145,283	3,929,592	3,183,001
Gastos de Intereses	3,237,259	2,529,003	1,912,675	1,339,046
Gastos de Operación	4,646,375	3,869,391	3,108,308	2,642,902
Utilidad	-1,483,786	-1,253,111	-1,195,633	-798,947
Acciones Emitidas y en Circulación	4,000	3,045	2,260	1,860
Utilidad por Acción	-370.95	-411.53	-529.04	-429.54
Utilidad del Período antes I s/r	775,785	745,754	689,430	589,610
Acciones promedio del período	3,581	2653	2,060	1,680

BALANCE GENERAL	DICIEMBRE 2011	DICIEMBRE 2012	DICIEMBRE 2011	DICIEMBRE 2010
Préstamos	56,066,302	45,074,925	35,337,165	25,022,574
Activos Totales	70,745,486	57,498,371	42,228,381	30,880,611
Depósitos Totales	0	0	0	0
Deuda Total	65,756,359	53,562,080	39,150,740	28,445,528
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	4,000,000	3,045,000	2,260,000	1,860,000
Operación y Reserva*	0	0	0	0
Patrimonio Total	4,989,127	3,936,291	3,077,641	2,435,083
RAZONES FINANCIERAS				
Dividendo/acción común	0	0	0	0
Deuda Total + depósitos/Patrimonio	13.18	13.61	12.72	11.68
Préstamos/activos totales	0.79	0.78	0.84	0.81
Gastos de Operación/ingresos totales	0.537	0.534	0.53	0.58
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:
- 2013-320,383
- 2012-219,946
  2011-260,015
  2010:260,242
  2009:217,086
  2008:122,305

III PARTE

Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2013

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2013, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2012

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

INDICE DEL CONTENIDO

ESTADOS FINANCIEROS	PÁGINA No.
Informe de los auditores independientes	1 - 2
Balance de situación	3 - 4
Estado de resultados	5
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 - 22
INFORMACION 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

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

PrimeGlobal

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva
HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
Panamá, Rep. de Panamá

Alcance
Hemos efectuado la auditoría intermedia del balance de situación adjunto de **HIPOTECARIA METROCREDT, S. A.,** al 31 de diciembre de 2013, y los estados conexos de resultados, patrimonio de los accionistas y los flujos de efectivo desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2013 y las notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración para los Estados Financieros Intermedios
Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Empresa, quien ha preparado éstos con base a la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 - información financiera intermedia de la Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios que 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 intermedios con base a nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con 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 intermedios están libres de errores de importancia relativa.

La auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia que respalda 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, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros 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 intermedios.

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

En nuestra opinión, los estados financieros intermedios antes mencionados, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.,** al 31 de diciembre de 2013, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013, de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad No. 34 Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.

.../... B y A.

CALLE 37, ENTRE AVENIDAS CUBA Y PERU. Tel. No. 225-1485 / 3122 / 1108. Fax No. 227-0755
E-mail: barreto@cwpanama.net
Apartado 0816 - 02151, Panamá, Rep. de Panamá

Miembro de PrimeGlobal
Asociación de Firmas de Contadores Independientes

Información adicional

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

Baneto y Asociados

22 de febrero de 2014
Panamá, República de Panamá

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACIÓN

Al 31 de diciembre de 2013, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012

ACTIVO	NOTAS	Diciembre 2013	2012
Activo corriente			
Efectivo en cajas y bancos	1	B/. 11,503,906	B/. 9,810,478
Préstamos por cobrar - clientes	2	56,066,302	45,074,925
Cuentas por cobrar - empleados		164	285
Cuentas por cobrar - cheques devueltos		1,792	376
Adelanto a préstamos por cobrar		61,685	62,894
Adelanto a compra		78,556	73,092
Seguros pagados por adelantado	3	23,995	19,595
Total activo corriente		67,736,400	55,041,645
Inversiones en acciones y bonos del Estado	4	466,482	432,625
Propiedades disponibles para la venta	5	18,253	18,373
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	6	1,459,928	1,246,683
Otros activos			
Cuentas por cobrar - Fideicomiso		260,000	260,000
Cuentas por cobrar - terceros		383,809	383,809
Cuentas por cobrar - otras		327,887	38,897
Depósito de garantía		15,190	13,392
Gastos de organización, neto de amortización acumulada	7	76,537	61,947
Fondos en Fideicomiso	C	1,000	1,000
Total otros activos		1,064,423	759,045
Total activo		**70,745,486**	57,498,371
Cuentas de Orden			
Valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar		B/. **118,768,395**	B/. 95,836,525

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACIÓN

Al 31 de diciembre de 2013, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	NOTAS	Diciembre 2013	2012
Pasivo corriente			
Sobregiros bancarios	1	B/. 885,331	B/. 1,169,703
Cuentas por pagar - proveedores	8	151,077	88,042
V.C.N. por pagar	C	27,000,000	19,000,000
Préstamos por pagar - bancos	9	1,136,046	571,118
Impuesto y retenciones por pagar	10	13,364	10,173
Adelantos recibidos de clientes		62,223	38,022
Tesoro Nacional - I.T.B.M.S.	11	3,650	3,727
FECI - préstamos por cobrar		621,815	202,725
Impuesto sobre la renta por pagar	12	604,095	413,393
Total pasivo corriente		30,477,601	21,496,903
Pasivo largo plazo			
Bonos por pagar	C	19,250,000	19,245,000
Préstamos por pagar - bancos	9	340,746	232,433
Total pasivo largo plazo		19,590,746	19,477,433
Otros pasivos			
Cuentas por pagar - otras		-	29,500
Dividendos y cuentas por pagar - accionista		-	4,901
Intereses no devengados	2	13,491,987	10,583,265
Gastos de manejo no devengados	13	2,196,025	1,970,078
Total otros pasivos		15,688,012	12,587,744
Total pasivo		65,756,359	53,562,080
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social autorizado			
8,000 acciones comunes con un valor nominal de B/.1,000 cada una, emitidas y en circulación 4,000 y 3,045 acciones para diciembre de 2013 y 2012.		4,000,000	3,045,000
Utilidades no distribuidas	14	989,127	891,291
Total patrimonio de los accionistas		4,989,127	3,936,291
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		B/. 70,745,486	B/. 57,498,371

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2012

	NOTAS	Diciembre 2013	%	2012	%	AUMENTO O (DISMINUCION)	%
Ingresos:							
Intereses ganados		B/. 6,399,848	74	B/. 5,145,283	72	B/. 1,254,565	24
Ingresos - gastos de manejo	13	371,609	4	337,568	5	34,041	10
Intereses ganados - plazos fijos		31,845	-	81,954	1	(50,109)	(61)
Otros ingresos	15	1,856,117	21	1,579,343	22	276,774	18
Total ingresos		8,659,419	100	7,144,148	100	1,515,271	21
Menos:							
Gastos generales y administrativos	16	7,883,634	91	6,398,394	90	1,485,240	23
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		775,785	9	745,754	10	30,031	4
Menos: impuesto sobre la renta							
Causado		215,172	2	204,555	3	10,617	5
Utilidad neta		B/. **560,613**	6	B/. 541,199	7	B/. 19,414	4

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2012

	NOTAS	Acciones comunes	Utilidades no distribuidas	Total del patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre de 2011		B/. 2,260,000	B/. 833,180	B/. 3,093,180
Más: emisión de acciones		785,000	-	785,000
Menos: declaración de dividendos		-	(466,667)	(466,667)
Ajuste a período anterior		-	(210)	(210)
Impuesto complementario	14	-	(16,211)	(16,211)
Saldos al 31 de diciembre de 2012		3,045,000	350,092	3,395,092
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2012		-	541,199	541,199
Saldos al 31 de diciembre de 2012		3,045,000	891,291	3,936,291
Saldos al 31 de diciembre de 2012		3,045,000	907,503	3,952,503
Más: emisión de acciones		955,000	-	955,000
Menos: declaración de dividendos		-	(453,000)	(453,000)
Ajuste a período anterior		-	(5,121)	(5,121)
Impuesto complementario	14	-	(20,868)	(20,868)
Saldos al 31 de diciembre de 2013		4,000,000	428,514	4,428,514
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2013		-	560,613	560,613
Saldos al 31 de diciembre de 2013		B/. **4,000,000**	B/. **989,127**	B/. **4,989,127**

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2012

	Diciembre 2013	2012
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Efectivo recibido de:		
Abonos de préstamos por cobrar, intereses ganados y comisión de cierre	B/. 17,403,537	B/. 12,962,508
Efectivo (utilizado) en:		
Gastos administrativos pagados	(7,472,247)	(5,933,976)
Pago de impuestos	(179,423)	(353,558)
Préstamos otorgados	(16,190,753)	(12,924,466)
Adelantos a préstamos	1,209	(32,069)
Total efectivo (utilizado)	(23,841,214)	(19,244,069)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación	(6,437,677)	(6,281,561)
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Adquisición en activo fijo	(432,099)	(813,995)
Depósitos en garantía	(1,798)	(8,830)
Emisión de acciones	955,000	785,000
Inversiones en acciones	(33,857)	(167,625)
Adelanto a compra	(5,464)	(8,217)
Flujos de efectivo neto, proveniente o (utilizado) en actividades de inversión	481,782	(213,667)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Préstamos abonados o cancelados	(772,646)	(191,691)
Préstamos recibidos	1,445,887	689,428
Bonos por pagar	5,000	5,250,000
V.C.N. por pagar	8,000,000	5,000,000
Variación en cuentas por cobrar - otras	(288,990)	(30,200)
Variación en cuentas por pagar - otras	(29,500)	29,500
Variación en cuentas por pagar - accionistas	(4,901)	(52,349)
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	31,845	81,954
Dividendos pagados	(453,000)	(466,667)
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento	7,933,695	10,309,975
Aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo	1,977,800	3,814,747
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	8,640,775	4,826,028
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre	B/. **10,618,575**	B/. 8,640,775

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 2013, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2012

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, se aprobó el aumento del Capital Social Autorizado a US $8,000,000.00, dividido en dos (8,000) 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 once sucursales (Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Cerro Viento, Bugaba, Vista Alegre, Balboa y Las Cumbres).

C. Emisión de Bonos

Cuarta Emisión de Bonos

La empresa obtuvo una autorización para la cuarta Emisión Pública de Bonos Hipotecario, mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores, No. CNV 485-10 del 24 de noviembre de 2010. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

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

Fecha de emisión:	14 de diciembre de 2010.
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:	Cinco años (14 de diciembre de 2015).
Tasa de interés:	Ocho por ciento anual (8.00%), 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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2013, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2012

C. Emisión de Bonos (continuación)

Quinta Emisión de Bonos

La empresa obtuvo una autorización para la quinta Emisión Pública de Bonos Hipotecario, mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores, No. CNV 214-11 del 9 de junio de 2011. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

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

Fecha de emisión:	9 de septiembre de 2011.
Monto:	Dos millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno. (B/.2,000,000.00)
Bonos por pagar:	Un millón Doscientos Cincuentas Mil Balboas (B/.1,250,000.00)
Bonos disponible para la Venta:	Setecientos Cincuenta Mil Balboas (B/.750,000.00)
Plazo:	Diez años (9 de septiembre de 2021).
Tasa de interés:	Diez por ciento anual (10.00%), pagado trimestralmente.
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía:	No cuenta sin ninguna garantía especifica solo con el respaldo del Crédito General del Emisor.

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.

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:	Cinco 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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2013, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2012

C. Emisión de Bonos (continuación)
Sexta 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 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.

Informe de la empresa Fiduciaria al 31 de diciembre de 2013
En el informe de ABC Trust, Inc., al 31 de diciembre de 2013, 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 2013 a SEIS MILLONES SEISCIENTOS UN MIL SETECIENTOS CATORCE DOLARES CON CINCUENTA Y TRES CENTÉSIMOS. (US $6,601,714.53).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DOCE MILLONES DOSCIENTOS DIECISITE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE DOLARES CON VENTICUATRO CENTÉSIMOS. (US $12,217,267.24), 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 2013 a TRECE MILLONES DOSCIENTOS CINCO MIL NOVECIENTOS SEIS DOLARES CON NUEVE CENTÉSIMOS. (US $13,205,906.09).

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2013, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2012

C. Emisión de Bonos (continuación)
Bienes del Fideicomiso (continuación)
Fideicomiso VI (continuación)
El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a VEINTINUEVE MILLONES VEINTIUN MIL CUATROCIENTOS NUEVE DOLARES CON CINCUENTA Y TRES CENTÉSIMOS. (US $29,021,409.53), para la misma fecha.

Fideicomiso IX VCN
El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN (IX emisión) asciende al 31 de diciembre de 2013 a ONCE MILLONES DIECISIETE MIL CIENTO QUINCE DOLARES CON CINCUENTA Y NUEVE CENTÉSIMOS. (US $11,017,115.59).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a VENTE MILLONES CIENTO TREINTA MIL TRESCIENTOS CATORCE DOLARES CON CATORCE CENTÉSIMOS. (US $20,130,314.14), para la misma fecha.

Fideicomiso X VCN
El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN (X emisión) asciende al 31 de diciembre de 2013 a DIECISEIS MILLONES OCHOCIENTOS DOCE MIL SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO DOLARES CON CINCUENTA Y SIETE CENTÉSIMOS. (US $16,812,764.57).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a CUARENTA Y UN MILLONES NUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE DOLARES CON TREINTA Y OCHO CENTÉSIMOS. (US $41,009,977.38), para la misma fecha.

Informe de la empresa Fiduciaria al 31 de diciembre de 2012
En el informe de ABC Trust, Inc., al 31 de diciembre de 2012, 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 2013, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2012

C. Emisión de Bonos (continuación)

Bienes del Fideicomiso

Fideicomiso III

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (III emisión) asciende al 31 de diciembre de 2012 a SIETE MILLONES SETECIENTOS CINCO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE DOLARES CON SESENTA Y CINCO CENTÉSIMOS. (US $7,705,969.65).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DIECIOCHO MILLONES CINCUENTA Y DOS MIL VEINTITRES DOLARES CON VEINTIUN CENTÉSIMOS. (US $18,052,023.21), para la misma fecha.

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 2012 a SEIS MILLONES SEISCIENTOS CINCO MIL SETECIENTOS CUARENTA DOLARES CON CINCUENTA Y UN CENTÉSIMOS. (US $6,605,740.51).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DOCE MILLONES DIEZ MIL CIENTO SESENTA Y OCHO DOLARES CON VENTIOCHO CENTÉSIMOS. (US $12,010,168.28), para la misma fecha.

Fideicomiso V

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 2012 a DOS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS DOLARES CON CINCUENTA CENTÉSIMOS. (US $2,750,966.50).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a CINCO MILLONES NOVECIENTOS DOS MIL NUEVE DOLARES CON DIECISIETE CENTÉSIMOS. (US $5,902,009.17), para la misma fecha.

Fideicomiso VI

A la fecha 31 de diciembre de 2012 no ha recibido bienes para conformar el patrimonio fideicomisito, correspondiente a los Bonos (VI emisión) colocados.

Fideicomiso VII VCN

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN (VII emisión) asciende al 31 de diciembre de 2012 a OCHO MILLONES OCHOCIENTOS TRECE MIL CIENTO CUARENTA Y DOS DOLARES CON SETENTA Y UN CENTÉSIMOS. (US $8,813,142.71).

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2013, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2012

C. **Emisión de Bonos (continuación)**

Bienes del Fideicomiso (continuación)

Fideicomiso VII VCN (continuación)

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DIECISEIS MILLONES DIEZ MIL TRESCIENTOS QUINCE DOLARES CON NOVENTA Y CUATRO CENTÉSIMOS. (US $16,010,315.94), para la misma fecha.

Fideicomiso VIII VCN

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN (VIII emisión) asciende al 31 de diciembre de 2012 a DOCE MILLONES CIENTO VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UN DOLARES CON OCHENTA Y SEIS CENTÉSIMOS. (US $12,127,871.86).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a TREINTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS DOLARES CON ONCE CENTÉSIMOS. (US $31,824,386.11), para la misma fecha.

Novena 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 15-13 del 21 de enero de 2013. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

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

Fecha de emisión:	8 de febrero de 2013.
Monto:	Diez millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno. (B/.10,000,000.00)
V.C.N. por pagar:	Diez millones de Balboas (B/.10,000,000.00) Vendido en su totalidad
Plazo:	Un año (13 de febrero de 2014).
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 ABS Trust, 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 2013, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2012

C. Emisión de Bonos (continuación)

Decima 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 169-13 del 3 de mayo de 2013. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

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

Fecha de emisión:	11 de junio de 2013.
Monto:	Diecisiete millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno. (B/.17,000,000.00)
V.C.N. por pagar:	Diecisiete millones de Balboas (B/.17,000,000.00) Vendido en su totalidad
Plazo:	Un año (9 de junio de 2014).
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 ABS Trust, 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.

D. Resumen de las principales políticas de contabilidad

a) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

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 preparación

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 diciembre de 2013, son consistentes con aquellas utilizadas en el año anterior.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2013, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2012

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

b) Base de preparación (continuación)

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.

e) 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.

f) 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, netos de depreciaciones y amortizaciones acumuladas

Activos propios:

La propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras se registran al costo de adquisición.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2013, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2012

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

g) Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, netos de depreciaciones y amortizaciones acumuladas (continuación)

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:

	Vida útil estimada
Edificio	De 30 años
Mobiliario y equipos	De 10 años
Mejoras a la propiedad	De 10 años
Equipo rodante	De 5 años

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.

k) 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 diciembre de 2013, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2012

1. **Efectivo en cajas y bancos**

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

	Diciembre 2013	2012
Cuentas corrientes		
Caja	B/. 53,604	B/. 43,093
Caja menuda	1,650	1,550
Banco Nacional de Panamá	6,534	4,497
Caja de Ahorros	3,598	93,301
Banco Trasatlántico, S. A.	-	4,403
Bac Credomatic /		
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.	1,077	2,481
Capital Bank, Inc.	10,346	10,346
Banco Citibank (Panamá), S. A.	-	737
Global Bank Corporation	66,840	45,384
Banco General, S. A.	4,565	10,127
Banco Panamá, S. A.	16,204	19,364
Multibank, Inc.	36,880	4,141
Balboa Bank & Trust, Corp.	393,617	362,248
Totales - cuentas corrientes	594,915	601,672
Cuentas de ahorros		
MetroBank, S. A.	19,576	19,576
Caja de Ahorros	3,342	3,157
Totales - cuentas de ahorros	22,918	22,733
Plazos fijos		
Banco Citibank (Panamá), S. A.	56,073	56,073
Global Bank Corporation	2,550,000	1,500,000
Banco Trasatlántico, S. A.	-	3,820,000
Bac Credomatic /		
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.	50,000	50,000
Multibank, Inc.	100,000	50,000
MetroBank, S. A.	3,090,000	2,590,000
Balboa Bank & Trust, Corp.	4,920,000	1,000,000
Banco General, S. A.	120,000	120,000
Totales - plazo fijo	10,886,073	9,186,073
Sub-totales	11,503,906	9,810,478
Menos: Sobregiros bancarios *		
Global Bank Corporation	556,664	451,500
MetroBank, S. A.	328,148	332,701
Multibank, Inc.	-	8,771
Balboa Bank & Trust, Corp.	519	376,731
Sub-totales	(885,331)	(1,169,703)
Totales netos	B/. 10,618,575	B/. 8,640,775

* 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 2013, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2012

2. Préstamos por cobrar - clientes

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

	Diciembre 2013	2012
Préstamos por cobrar	B/. 56,066,302	B/. 45,074,925
Menos: intereses no devengados	13,491,987	10,583,265
Totales netos	B/. **42,574,315**	B/. 34,491,660

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 diciembre de 2013 y 2012, así:

	Diciembre 2013	%	2012	%
Corriente	B/. 51,317,486	91.53	B/. 41,225,871	91.46
30 días	1,295,132	2.31	951,689	2.12
60 días	2,130,519	3.80	1,586,149	3.52
90 días	768,108	1.37	613,311	1.36
120 días	555,057	0.99	697,905	1.54
Totales	B/. **56,066,302**	100.00	B/. 45,074,925	100.00

3. Seguros pagados por adelantado

El monto de B/.**23,995** para diciembre de 2013 y de B/.19,595 para diciembre de 2012, corresponden a los desembolsos en concepto de primas de pólizas de seguro que a la fecha del balance tienen saldo pendiente de amortización.

4. 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 32).

La inversión en acciones se ha realizado en la sociedad Century Aviation Service, S. A. y Bonos del Estado.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2013, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2012

5. **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/. 7,335	B/. 18,000
214.677 *	10,916	15,000
Totales	B/. 18,253	B/. 33,000

* Estas propiedades están en gestión de venta y tienen carta promesa de pago, en la actualidad, están en los trámites respectivos, excepto la finca No.120.807.

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

7. **Gastos de organización - neto de amortización acumulada**
El monto de B/.76,537 para diciembre de 2013 y de B/.61,947 para diciembre de 2012, 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 y Balboa. Este monto será amortizado en un período de cinco años, para diciembre de 2013 se amortizó B/.24,319 y para diciembre de 2012 se amortizó B/.26,806.

8. **Cuentas por pagar - proveedores**
Las cuentas por pagar a la fecha del balance, analizadas por antigüedad de saldos se detallan, así:

	Diciembre 2013	%	2012	%
De 1 a 30 días	B/. 117,351	77.68	B/. 76,079	86.42
De 31 a 60 días	26,465	17.52	5,994	6.81
De 61 a 90 días	-	-	5,577	6.34
De 91 a 120 ó más	7,261	4.80	392	0.43
Totales	B/. 151,077	100.00	B/. 88,042	100.00

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2013, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012

9. Préstamos por pagar - bancos

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

PORCIÓN CORRIENTE			Diciembre 2013	2012
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A. / BAC CREDOMATIC				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta diciembre		
Varios préstamos	2009 - 2019	2013	B/. 4,580	B/. 32,813
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
CAJA DE AHORROS				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta diciembre		
Varios préstamos	2011 - 2014	2013	579,506	483,320
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
GLOBAL BANK CORPORATION				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta diciembre		
Varios préstamos	2012 - 2016	2013	151,960	54,985
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
METROBANK, S. A.				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta diciembre		
Varios préstamos	2013 - 2014	2013	400,000	-
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Totales			1,136,046	571,118
PORCIÓN LARGO PLAZO				
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A. / BAC CREDOMATIC			51,457	40,492
GLOBAL BANK CORPORATION			289,289	191,941
Totales			B/. 340,746	B/. 232,433

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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2013, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2012

10. Impuestos y retenciones por pagar

El importe de B/.**13,364** para diciembre de 2013 y de B/.10,173 para diciembre de 2012, se le adeuda a la Caja de Seguro Social y corresponde a las cuotas obrero patronales, de los salarios pagados en el mes de diciembre de 2013 y 2012. Estos montos se pagan en el mes siguiente, es decir, en el mes de enero de 2014 y 2013.

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

El monto de B/.**3,650** para diciembre de 2013 y de B/.3,727 para diciembre de 2012, se le adeuda al Tesoro Nacional y corresponde al I.T.B.M.S. de las operaciones de compra y venta y prestación de servicios del mes de diciembre de 2013 y 2012. Estos montos se pagan en el mes siguiente, es decir en el mes de enero de 2013 y 2014.

12. Impuesto sobre la renta por pagar

El monto de B/.**604,095** para diciembre de 2013, incluye el monto de B/.**215,172** que corresponde al impuesto sobre la renta causado para diciembre de 2013 y de B/.413,393 para diciembre de 2012, 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 2013 y 2012.

13. Ingresos - 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:

	Diciembre 2013	2012
Saldos al inicio del período	B/. 1,970,078	B/. 1,796,650
Totales del período al 30 de diciembre de 2013 y 2012.	597,556	510,996
Menos: monto diferido por amortizar	**2,196,025**	1,970,078
Totales de ingresos del período	B/. **371,609**	B/. 337,568

14. Utilidades no distribuidas

A las utilidades no distribuidas se le aplicó el monto de B/.**20,868** para diciembre de 2013 y de B/.16,211 para diciembre de 2012, correspondiente al impuesto complementario pagado por cuenta de los accionistas en concepto de adelanto al impuesto de dividendos.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2013, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2012

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

	Diciembre 2013	2012
Legales	B/. 499,857	B/. 451,134
Notariales	110,632	111,039
Avalúos	125,281	117,275
Cesión	176,425	167,375
Timbres	16,982	14,603
Seguros	64,319	54,782
Comisión de asesoría y análisis de riegos	489,287	401,205
Minuta - carta de cancelación	19,196	12,478
Interés moroso	124,213	129,234
Varios	229,925	120,218
Totales	B/. 1,856,117	B/. 1,579,343

16. Gastos de personal
El número de empleados durante el período terminado al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es de 90 y 82, empleados. (Véase detalle en la página No. 27).

INFORMACIÓN ADICIONAL

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

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

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2012

Al 31 de diciembre de 2013	Terreo	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/. 310,500	B/. 467,532	B/. 279,976	B/. 200,567	B/. 61,905	B/. 77,199	B/. 1,897,679
Más: adquisiciones	-	-	142,402	65,154	26,757	177,266	20,520	432,099
Saldos al 31 de diciembre	500,000	310,500	609,934	345,130	227,324	239,171	97,719	2,329,778
DEPRECIACIÓN ACUMULADA								
Saldos al inicio del año	(-)	(46,713)	(259,785)	(216,039)	(86,427)	(10,295)	(31,737)	(650,996)
Más: gastos del período	(-)	(10,683)	(84,800)	(43,237)	(21,170)	(42,540)	(16,424)	(218,854)
Saldos al 31 de diciembre	(-)	(57,396)	(344,585)	(259,276)	(107,597)	(52,835)	(48,161)	(869,850)
Saldos netos	**500,000**	**253,104**	**265,349**	**85,854**	**119,727**	**186,336**	**49,558**	**1,459,928**
Al 31 de diciembre de 2012								
COSTO DE ADQUISICIÓN								
Saldos al inicio del año	-	218,000	411,504	236,576	156,148	10,295	51,161	1,083,684
Más: adquisiciones	500,000	92,500	56,028	43,400	46,310	51,610	26,038	815,886
Menos: ventas y descartes	(-)	(-)	(-)	(-)	(1,891)	(-)	(-)	(1,891)
Saldos al final del año	500,000	310,500	467,532	279,976	200,567	61,905	77,199	1,897,679
DEPRECIACIÓN ACUMULADA								
Saldos al inicio del año	(-)	(37,315)	(184,998)	(184,326)	(69,553)	(10,295)	(21,686)	(508,173)
Más: gastos del período	(-)	(9,398)	(74,787)	(32,985)	(16,874)	(-)	(10,051)	(144,095)
Menos: ventas y descartes	-	-	-	1,272	-	-	-	1,272
Saldos al final del año	(-)	(46,713)	(259,785)	(216,039)	(86,427)	(10,295)	(31,737)	(650,996)
Saldos netos	B/. 500,000	B/. 263,787	B/. 207,747	B/. 63,937	B/. 114,140	B/. 51,610	B/. 45,462	B/. 1,246,683

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

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

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013

	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/. 291,733	B/. 169,283	B/. 106,907	B/. 239,171	B/. 21,999	B/. 39,149	B/. 1,428,242
Chitré	-	-	26,353	17,556	10,425	-	11,921	14,650	80,905
Santiago	-	-	26,653	19,587	9,083	-	8,699	20,272	84,294
Penonomé	-	158,000	56,885	20,416	12,846	-	5,971	29,149	283,267
David	-	-	62,052	15,107	12,895	-	1,160	21,888	113,102
Aguadulce	-	-	22,367	7,685	7,808	-	2,677	11,891	52,428
La Chorrera	-	-	13,619	15,485	10,878	-	12,038	22,862	74,882
Cerro Viento	-	-	33,869	14,298	9,687	-	5,639	12,240	75,733
Bugaba	-	-	34,674	15,739	12,999	-	11,886	16,394	91,692
Vista Alegre	-	92,500	-	17,353	12,231	-	8,092	16,106	146,282
Balboa	-	-	10,748	18,297	5,405	-	4,004	19,370	57,824
Las Cumbres	-	-	30,981	14,324	16,160	-	3,633	26,289	91,387
Sub - totales	500,000	310,500	609,934	345,130	227,324	239,171	97,719	250,260	2,580,038
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES									
Panamá	(-)	(26,834)	(180,467)	(138,179)	(63,130)	(52,835)	(5,616)	(39,149)	(506,210)
Chitré	(-)	(-)	(17,032)	(14,095)	(6,083)	(-)	(5,667)	(14,650)	(57,527)
Santiago	(-)	(-)	(17,000)	(13,123)	(5,188)	(-)	(8,699)	(20,272)	(64,282)
Penonomé	(-)	(25,681)	(37,879)	(20,416)	(8,044)	(-)	(5,787)	(29,102)	(126,909)
David	(-)	(-)	(39,953)	(13,731)	(6,287)	(-)	(1,160)	(21,888)	(83,019)
Aguadulce	(-)	(-)	(13,047)	(7,306)	(4,403)	(-)	(2,600)	(11,891)	(39,247)
La Chorrera	(-)	(-)	(8,853)	(15,485)	(3,787)	(-)	(6,135)	(11,495)	(45,755)
Cerro Viento	(-)	(-)	(11,872)	(12,008)	(4,155)	(-)	(3,289)	(7,142)	(38,466)
Bugaba	(-)	(-)	(14,309)	(12,077)	(3,216)	(-)	(5,943)	(8,197)	(43,742)
Vista Alegre	(-)	(4,881)	(-)	(8,789)	(2,183)	(-)	(2,562)	(5,097)	(23,512)
Balboa	(-)	(-)	(1,075)	(2,592)	(388)	(-)	(400)	(2,178)	(6,633)
Las Cumbres	(-)	(-)	(3,098)	(1,475)	(733)	(-)	(303)	(2,662)	(8,271)
Sub - totales	-	(57,396)	(344,585)	(259,276)	(107,597)	(52,835)	(48,161)	(173,723)	(1,043,573)
Saldos netos	B/. 500,000	B/. 253,104	B/. 265,349	B/. 85,854	B/. 119,727	B/. 186,336	B/. 49,558	B/. 76,537	B/. 1,536,465

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2012

	NOTAS	SUCURSALES												Diciembre 2013	2012	AUMENTO O (DISMINUCIÓN)
		Panamá	Chiriquí	Santiago	Penonomé	David	Aguadulce	La Chorrera	Cerro Viento	Bugaba	Vista Alegre	Las Cumbres	Balboa			
Gastos de personal	16	B/. 345,258	B/. 25,688	B/. 30,924	B/. 28,429	B/. 45,133	B/. 20,124	B/. 30,305	B/. 28,743	B/. 28,197	B/. 34,447	B/. 19,317	B/. 21,694	B/. 658,459	B/. 570,322	B/. 88,137
Honorarios profesionales		864,505	38,250	34,450	52,825	113,580	18,600	43,600	48,700	61,550	47,100	20,175	14,525	1,357,860	1,207,972	149,888
Viáticos y viajes		1,006	1,363	600	600	1,475	900	675	858	676	807	804	400	10,364	12,638	(2,274)
Atención a clientes y empleados		103,368	629	1,003	1,076	781	585	43	16	559	140	63	4,017	112,280	70,595	41,685
Papelería y útiles de oficina		28,830	1,121	1,339	1,592	1,707	457	2,181	2,178	1,467	1,162	1,597	750	44,581	37,889	6,692
Papel sellado y timbres		4,270	156	182	181	315	84	144	140	141	126	61	7	5,887	4,419	1,468
Alquileres		88,114	6,000	9,000	-	7,312	4,700	15,850	9,032	4,800	-	-	5,440	150,228	112,263	37,965
Luz		10,792	1,499	2,768	2,451	1,259	1,113	2,454	2,221	1,521	3,142	608	1,259	31,107	27,227	4,080
Teléfono y fax		41,826	2,399	2,295	1,182	2,674	2,481	2,482	4,719	1,338	1,687	609	620	64,292	49,019	15,273
Agua		309	-	397	176	300	-	29	653	146	342	104	50	2,506	1,935	571
Cuotas y suscripciones		5,401	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,401	4,608	793
Combustibles		40,481	130	95	180	2,361	73	11	380	84	36	77	-	43,908	32,754	11,154
Transporte - sucursales		177,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	177,000	180,000	(3,000)
Transporte local		1,192	320	309	159	384	6	10	163	-	17	52	-	2,612	1,811	801
Aseo y limpieza		4,577	1,197	1,229	1,268	1,144	848	1,407	417	620	1,195	688	484	15,074	11,789	3,285
Acarreo y flete		-	770	795	790	770	770	420	280	770	439	-	-	5,804	7,288	(1,484)
Correo y porte postal		14,882	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,882	15,258	(376)
Propaganda		298,500	16,701	11,109	4,069	22,495	6,285	14,548	9,597	-	8,786	24,541	20,632	437,263	258,141	179,122
Impuestos municipales		6,965	500	1,247	1,039	1,404	418	1,778	1,404	1,092	1,424	-	875	18,546	14,347	4,199
Impuestos nacionales		131,750	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	131,750	110,320	21,430
Seguros		86,349	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	86,349	88,701	(2,352)
Servicios de descuentos		934	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	934	955	(21)
Depreciaciones y amortizaciones		112,717	7,142	5,011	19,847	9,226	2,718	11,433	13,141	15,718	11,835	4,631	5,435	218,854	144,095	74,759
Organización		-	-	-	5,835	267	700	3,731	2,449	3,279	3,220	2,253	2,587	24,319	26,806	(2,487)
Donación		700	720	720	1,100	2,260	440	800	760	1,200	740	280	280	10,000	10,140	(140)
Alquiler de equipo		31,619	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31,619	30,080	1,539
Reparación y mantenimiento		67,775	9,226	7,358	15,733	10,111	8,521	12,144	13,221	8,515	11,348	11,423	6,458	182,335	127,901	54,434
Bancarios		112,190	135	80	245	425	70	1,157	190	105	200	40	95	114,982	72,752	42,230
Intereses financieros		120,256	46	-	5	1	-	77	26	3	1	1	-	120,416	91,738	28,678
Intereses de bonos		3,001,861	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,001,861	2,364,513	637,348
I.T.B.M.S. - asumido		151,741	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	151,741	114,705	37,036
Traspasos, placas y revisados		426	220	232	454	249	191	58	192	100	58	330	63	2,573	1,274	1,299
Entrenamiento al empleados		1,305	-	693	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,998	1,049	949
Uniformes		4,752	-	135	133	775	30	75	75	-	150	-	-	6,125	7,849	(1,724)
Fumigación		750	210	140	130	105	85	155	80	90	280	90	90	2,205	1,569	636
Legales y notariales		89,976	5,394	5,962	7,560	17,690	2,950	5,762	6,790	10,452	6,712	1,398	1,362	162,508	200,302	(37,794)
Seguros - préstamos		3,738	2,780	1,628	2,925	384	1,458	2,896	3,615	3,432	4,604	1,820	1,220	30,498	30,080	418
Avalúos - préstamos		5,034	4,399	3,722	7,942	3,143	3,235	6,354	6,263	9,578	5,952	3,113	1,506	62,841	70,478	(7,637)
Seguridad y vigilancia		3,915	35	200	240	14,295	180	395	6,395	84	240	436	90	26,505	1,631	24,874
No deducible		20,202	-	80	381	198	182	140	415	158	377	86	-	22,217	23,383	(1,166)
Incobrables		320,383	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	320,383	222,376	98,007
Multas y recargos		10,811	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	135	10,946	34,977	(24,031)
Varios		952	-	79	-	57	-	136	-	-	142	-	135	1,501	445	1,056
Totales		B/. 6,317,412	B/. 127,380	B/. 124,482	B/. 158,525	B/. 264,320	B/. 78,206	B/. 161,210	B/. 163,109	B/. 155,875	B/. 146,909	B/. 95,197	B/. 90,609	B/. 7,883,634	B/. 6,398,394	B/. 1,485,240

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS DE PERSONAL

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2012

Al 31 de diciembre de 2013	SUCURSALES												
	Panamá	Chitré	Santiago	Penonomé	David	Aguadulce	La Chorrera	Cerro Viento	Bugaba	Vista Alegre	Las Cumbres	Balboa	Totales
Salario	B/. 241,933	B/. 16,944	B/. 20,676	B/. 18,325	B/. 28,400	B/. 13,444	B/. 18,296	B/. 19,548	B/. 18,833	B/. 23,201	B/. 12,609	B/. 15,242	B/. 447,451
Vacaciones	19,042	1,320	1,585	2,300	2,573	1,754	1,791	1,850	1,600	2,054	435	808	37,112
Décimo tercer mes	20,867	1,425	2,166	1,638	2,481	1,154	1,811	1,493	1,600	1,900	1,010	1,258	38,803
Bonificación	15,747	750	1,243	850	1,275	525	1,025	800	800	1,138	925	900	25,978
Prima de producción	3,600	1,050	1,745	2,145	4,720	590	1,920	1,785	2,425	2,280	880	1,020	24,160
Prestaciones laborales	3,852	1,381	-	-	846	322	2,319	-	-	-	1,456	-	10,176
Prestaciones sociales	40,217	2,818	3,509	3,171	4,838	2,335	3,143	3,267	3,139	3,874	2,002	2,466	74,779
Totales	345,258	25,688	30,924	28,429	45,133	20,124	30,305	28,743	28,397	34,447	19,317	21,694	658,459
Al 31 de diciembre de 2012													
Salario	212,217	16,132	19,330	20,107	26,930	16,957	17,640	19,559	18,704	16,680	-	-	384,256
Vacaciones	15,458	1,802	1,724	1,533	2,349	1,855	2,291	2,614	1,843	729	-	-	32,198
Décimo tercer mes	18,160	1,423	1,672	1,805	2,399	1,517	1,792	1,846	1,644	1,240	-	-	33,498
Bonificación	9,472	675	842	775	1,125	525	775	875	2,280	2,450	-	-	19,794
Prima de producción	1,800	1,110	2,070	2,750	6,290	1,120	1,820	2,335	800	1,025	-	-	21,120
Prestaciones laborales	6,805	907	2,839	351	1,007	439	1,246	313	1,741	663	-	-	16,311
Prestaciones sociales	34,466	2,734	3,185	3,307	4,459	2,850	3,038	3,373	3,109	2,624	-	-	63,145
Totales	B/. 298,378	B/. 24,783	B/. 31,662	B/. 30,628	B/. 44,559	B/. 25,263	B/. 28,602	B/. 30,915	B/. 30,121	B/. 25,411	B/. -	B/. -	B/. 570,322

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.	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 Si, mas no basados en alguna reglamentación específica
2.	Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:
	a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva. si
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. si
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. si
	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
	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, 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
	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
	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
	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
	Comités
8.	Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:
	a. Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente no
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente si
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente no
	d. Otros: no
9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?
	a. Comité de Auditoría no
	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
	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 2014.

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

ABS TRUST

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 3721A-14

Panamá, 15 de Enero de 2014

Señor
Alejandro Abood Alfaro
Superintendente
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Ciudad

Ref.: Hipotecaria Metrocredit emisión de bonos por U$6MM
Fideicomiso FG-003-11

Estimado señor Abood:

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 bonos, cuya emisión fuere autorizada por dicha superintendencia mediante resolución CNV No.485-10 del 24 de noviembre de 2010.

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de Diciembre de 2013 de **SEIS MILLONES SEISCIENTOS UN MIL SETECIENTOS CATORCE DOLARES CON 53/100 (US$6, 601,714.53).**

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Atentamente,
ABS TRUST INC.

Susana Dávila
Gerente General

/ema

CC. HIPOTECARIA METROCREDIT

SUPERVIL 16JAN14 11:31
CONS: 91458
RECIBIDO POR:

ABS TRUST

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 3722A-14

Panamá, 15 de Enero de 2014

Señor
Alejandro Abood Alfaro
Superintendente
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Ciudad

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

Estimado señor Abood:

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 bonos, cuya emisión fuere autorizada por dicha superintendencia mediante resolución SMV No. 295-12 del 27 de Agosto de 2012.

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de Diciembre de 2013 de **TRECE MILLONES DOSCIENTOS CINCO MIL NOVECIENTOS SEIS CON 09/100 (US$13,205,906.09).**

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Atentamente,
ABS TRUST INC.

Susana Dávila
Gerente General

/maa

CC. HIPOTECARIA METROCREDIT

SUPERVAL 15JAN'14am11:32
CONS: 91459
RECIBIDO POR:

ABS TRUST

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 3728A-14

Panamá, 15 de Enero de 2014

Señor
Alejandro Abood Alfaro
Superintendente
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Ciudad

Ref.: Hipotecaria Metrocredit emisión VCN's por U$10MM
Fideicomiso FG-19-13

Estimado señor Abood:

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 VCN's, cuya emisión fuere autorizada por dicha superintendencia mediante resolución SMV No. 15-13 del 21 de Enero de 2013.

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de Diciembre de 2013 de **ONCE MILLONES DIECISIETE MIL CIENTO QUINCE DOLARES CON 57/100 (US$11,017,115.59).**

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Atentamente,
ABS TRUST INC.

Susana Dávila
Gerente General

/maa

CC. HIPOTECARIA METROCREDIT

JUPERVAL 16JAN14AM11:39
CONS: 91465
RECIBIDO POR:

ABS TRUST

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 3723A-14

Panamá, 15 de Enero de 2014

Señor
Alejandro Abood Alfaro
Superintendente
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Ciudad

Ref.: Hipotecaria Metrocredit - emisión de VCN's por US$17MM
Fideicomiso FG-24-13

Estimado señor Abood:

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 VCN's, cuya emisión fuere autorizada por dicha superintendencia mediante resolución SMV No. 169-13 del 03 de Mayo de 2013.

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de Diciembre de 2013 de **DIECISEIS MILLONES OCHOCIENTOS DOCE MIL SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO DOLARES CON 54/100 (US$16,812,764.54).**

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Atentamente,
ABS TRUST INC.

Susana Dávila
Gerente General

/cma

CC. HIPOTECARIA METROCREDIT

SUPERVAL 15JAN'14AM11:40

CONS: 91466

RECIBIDO POR:

REPUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL

REPUBLICA DE PANAMA

B/.8.00

POSTALIA 104

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 catorce (14) días del mes de marzo del año dos mil catorce (2014), ante mí, **JAIME EDUARDO GUILLEN ANGUIZOLA,** Notario Público Cuarto del Circuito Notarial de Panamá, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal número ocho – trescientos cincuenta y nueve – trescientos setenta y cinco (8-359-375), comparecieron personalmente: **JOSÉ MARÍA HERRERA,** varón, panameño, mayor de edad, soltero, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho – ciento noventa y cinco – ochocientos treinta y dos (8-195-832), en su condición de Presidente y Gerente General y **RAMÓN CASTILLERO**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número seis – veintiséis –doscientos cincuenta y cuatro (6-26-254), en su condición de Tesorero 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 trece (2013) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil trece (2013).----------

d. Que los firmantes: **d.1**) Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos

Nº 368112

en la empresa; **d.2**) Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el período 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 **FRANKLIN ROSALEZ**, con cédula número ocho-setecientos setenta y seis-seiscientos tres (8-776-603) y **YIPSA AVILA DE BURNETT**, con cédula número seis-cuarenta y siete-mil cuatrocientos ochenta y seis (6-47-1486), 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 mí, el Notario, que doy fe.----------

JOSÉ MARÍA HERRERA **RAMÓN CASTILLERO** **FRANKLIN ROSALEZ**

YIPSA AVILA DE BURNETT

Jaime Eduardo Guillén Anguizola
NOTARIO PÚBLICO CUARTO