HIPOTECARIA METROCREDIT

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

II TRIMESTRE

METROCREDIT

HIPOTECARIA

30 DE JUNIO DE 2013

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL IN-T

HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

30 de junio de 2013

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

VALORES QUE HA REGISTRADO: BONOS CORPORATIVOS

Tercera Emisión de Bonos, Res No. CNV 193-08 del 3 de julio de 2008
Fecha de emisión 8 de julio de 2008

Cuarta Emisión de Bonos, Res No. CNV 485-10 del 24 de nov. de 2010
Fecha de emisión: 14 de diciembre de 2010

Quinta Emisión de Bonos, Res No. CNV214-11 de 9 de Junio de 2011
Fecha de emisión: 9 de septiembre de 2011

Sexta Emisión de Bonos, Res No. SMV295-12 de 27 de agosto de 2012.
Fecha de emisión: 8 de octubre de 2012

VALORES COMERCIALES NEGOCIABLES

Octava Emisión de VCNS Resolucion No. SMV-169-13 del 3 de mayo de 2013
Fecha de Emisión: 11 de junio de 2013

Novena Emisión de VCNs Resolución No. SMV-15-13 del 21 de enero de 2013.
Fecha de Emisión: 8 de febrero de 2013

NUMERO DE TELEFONO (FAX) DEL EMISOR:

TELEFONO: 223-6065

FAX: 213-0622

DIRECCION DEL EMISOR: VIA ESPAÑA Y VIA ARGENTINA

EDIFICIO CASA BELLA PRIMER PISO

DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR:

EMAIL: hipotecaria@metrocreditpanama.com

I PARTE

I ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Para el período correspondiente al segundo trimestre del año 2013, la empresa registró activos circulantes por un monto de B/.59,003,557 lo cual consideramos bueno, ya que representa un aumento de 3.19% vs las cifras reportadas al 31 de marzo de 2013 en el informe previo .
El efectivo representó B/.8,570,367 una disminución del 9.91% vs el 31 de marzo de 2013 producto de un aumento en la colocación de nuevos créditos. Este efectivo representa un 14.53% del total de los activos corrientes, representando las cuentas por cobrar casi el 85.23% % o sea el área mas productiva de la empresa, que a su vez tuvo un aumento del orden del 5.85% vs el trimestre precedente. Los activos circulantes representan el 95.29% del total de activos, el restante 4.71 % está representado por mobiliario y equipo de oficinas 2.38% , inversiones en acciones 0.75% y propiedades disponibles para la venta y otros activos representan el restante 1.58%, del total de activos.

Mediante la Resolución No. SMV-15-13 del 21 de enero de 2013, se autorizó la emisión de B/10 millones correspondiente a la Novena emisión de VCNS. Al 31 de marzo de 2013 se habían colocado B/10,000,000.00.

Mediante Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores , No. SMV 169-13 del 3 de mayo, se obtuvo la aprobación para una emisión de VCNs por $17 millones, correspondiente a la octava emisión de VCNs de la empresa . Al cierre del trimestre, se habían colocado $11 millones.

De la Tercera Emisión de Bonos Hopotecarios por $ 7 millones, autorizada mediante Resolución No. CNV 193-08 del 8 de julio de 2008, quedaban por colocar al 30 de septiembre de 2010 solamente $5,000.00, lo que significa que básicamente se colocó en su totalidad.

El 24 de noviembre de 2010 con la Resolución No. CNV 485-10, la Comisión Nacional de Valores, autorizó la Cuarta Emisión de Bonos Hipotecarios, ésta por $6 millones, de los cuales se han colocado al cierre del trimestre que finalizó el 30 de septiembre en su totalidad de 2011.

El 9 de junio de 2011, el Emisor obtuvo mediante Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores No. CNV-214-11 autorización para la Quinta Emisión de Bonos Hipotecarios por $2 millones, de los cuales al cierre del presente trimestre se ha colocado $1,250,000.00

El emisor obtuvo mediante la Resolución Emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores No. SMV295-12 del 27 de agosto de 2012, la autorización para emitir doce millones de dólares (Sexta emisión). La fecha de emisión es 3 de octubre de 2012, y al cierre del presente trimestre se habían colocado $5 millones, quedando $7 millones de los bonos disponibles para la venta en esa fecha.
Al momento de la preparación del presente informe, todas las garantías se encuentran depositadas en el fiduciario ABS TRUST.

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de B/57,503,815 un 3.32% mayor que el trimestre correspondiente al 31 de marzo de 2013, desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes $23,597,619 sea 41.04% del total, que a su vez tuvo un aumento de 3.74% vs el 31 de marzo de 2013, básicamente debido a un aumento en la utilización de crédito bancario.

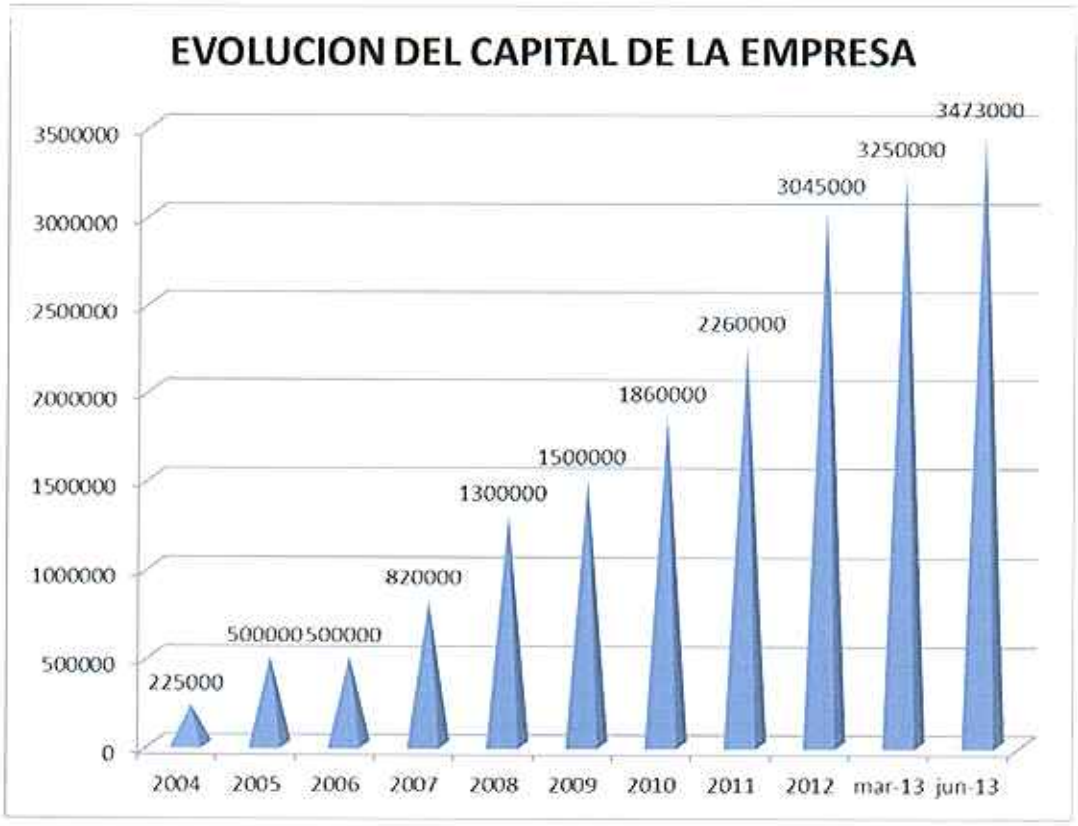
El pasivo a largo plazo, aumentó en 1.10% vs el trimestre anterior, ya que al 31 de marzo de 2013 el monto de los mismos fue de B/.19,715,101 vs B/.19,931,009 al 30 de junio de 2013.

Los otros pasivos aumentaron 5.94%, básicamente debido al aumento en intereses no devengados .

En este trimestre la relación corriente desmejoró levemente ya a marzo 31 de 2013 esta relación fue de 2.51 a 1 , y para el presente trimestre 2.50 a 1.

B. RECURSOS DE CAPITAL

La empresa aumentó su capital pagado durante el presente trimestre en B/.223,000 en efectivo y en lo que va del año en B/.428,000. Para el presente trimestre el capital pagado en efectivo pasó de B/.3,250,000 a B/.3,473,000 o sea un aumento de de 6.86%. Su relación de apalancamiento en la actualidad mejoró a 13.01 veces vs 13.43 veces en marzo de 2013. Un capital y utilidades retenidas que al haber aumentado, influyeron aunque no significativamente en disminuir su nivel de apalancamiento vs el trimestre vencido el 31 de marzo de 2013. El accionista único pretende aumentar el capital a corto plazo, para llevarlo a B/.4 millones durante el año 2013.

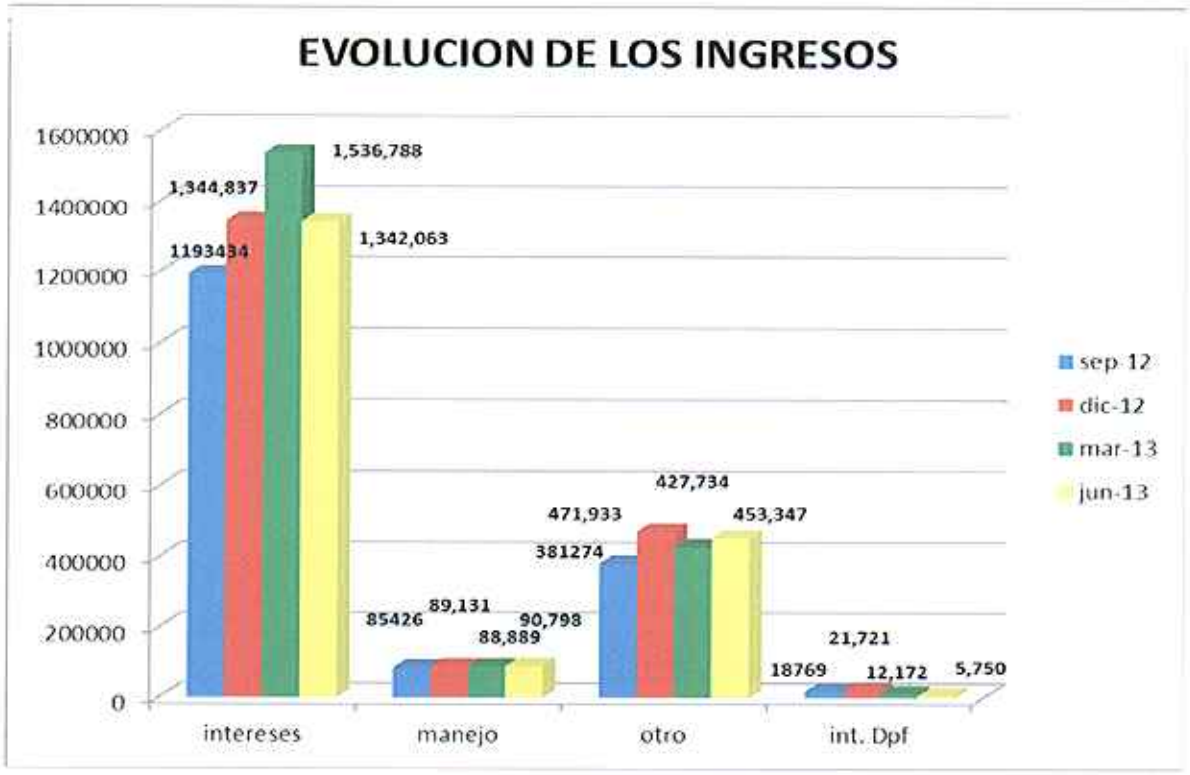


METROCREDIT

C. RESULTADOS OPERATIVOS

Durante el primer trimestre del presente año 2013, la empresa obtuvo ingresos por $1,891,958, un 8.41% menor que el trimestre previo, y representan un 26.48% de los ingresos totales del año 2013. Los ingresos del semestre representan 55.40% de las utilidades del año 2012. Los ingresos se desglosan así: intereses $1,342,063 Manejo US$ 90,798 ,Otros ingresos US$ 453,347 e intereses ganados en plazo fijo B/.5,750.

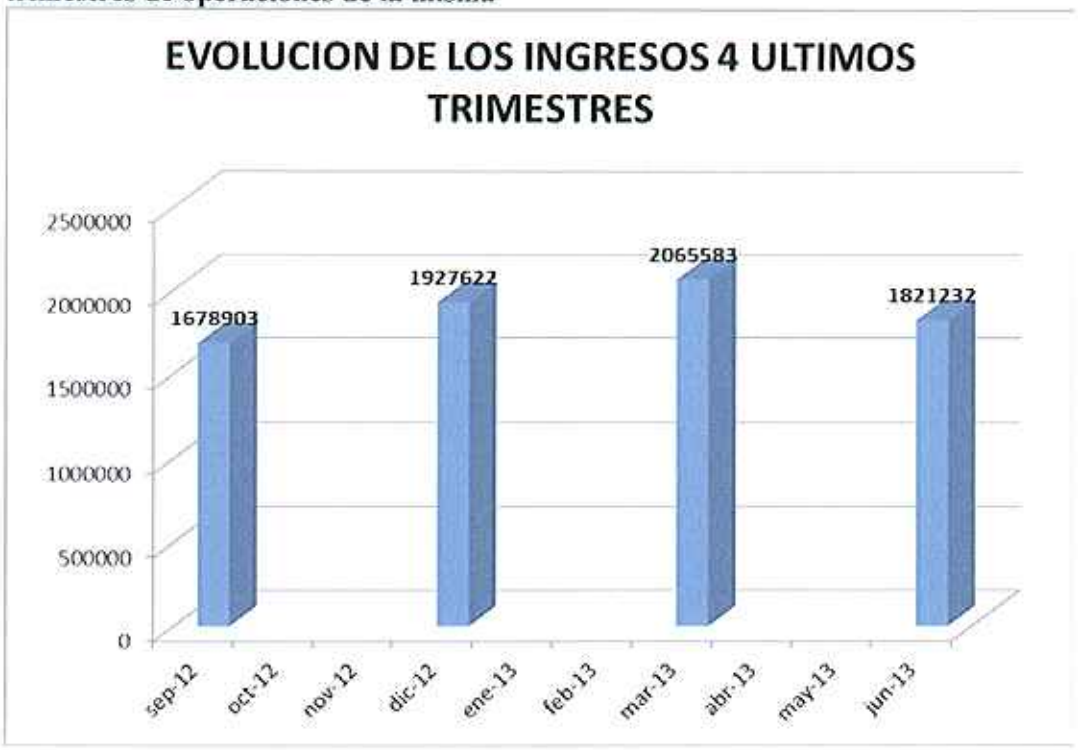
Para el presente trimestre, los intereses ganados representan un 70.94%, los gastos de manejo un 4.80% los otros ingresos un 23.96% y los intereses ganados en plazo fijo 0.30 %.



METROCREDIT
HIPOTECARIA

- ***Los ingresos a Junio 2013 corresponden a 6 meses de operaciones, el resto de los períodos corresponden a años completos.**

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



Los gastos generales y administrativos del trimestre alcanzaron la suma de US$ 1,821,232 o sea un 3.99% mayor que el trimestre previo y si comparamos los gastos de este año vs el período similar al año 2012, los gastos acumulados del año representan un 22.75% mayor que ese año, esto se debe a mayor gasto de intereses de emisiones, y mayor número de centros de captación de préstamos en operación.

Para este trimestre los gastos mas representativos se encuentran representados por los de intereses y financieros, que fueron de US$ 771,082 y representan un 42.34% del total de gastos del trimestre , y los honorarios y gastos de personal que en conjunto suman US$ 493,973 o sea un 27.12% del total de gastos del trimestre.

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

Se registró una utilidad antes de impuestos de $70,726, lo que después de impuestos estimados representa una utilidad neta acumulada en el año de US$ 278,948. Las utilidades netas acumuladas al fin del presente trimestre, y acumulado para el año 2013 representan un 51.54% del total de las utilidades netas del año 2012.

ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

MEPROCREDIT HIPOTECARIA

Producto de una buena campaña de publicidad bien dirigida a través de diferentes medios de comunicación,(televisión, radio y vallas de carretera) la apertura de nueve sucursales o centros de captación de préstamos en el interior del país, David, Chitré y Santiago, Aguadulce y Penonomé, y también la Sucursal Chorrera y la de Cerro Viento/San Antonio, y al haber alcanzado un grado de madurez el negocio, las colocaciones netas de préstamos han aumentado durante el presente trimestre un 5.07 % comparativamente al trimestre anterior, y un excelente 11.27% vs el 31 de diciembre de 2012. Consideramos que con la consolidación de las nuevas sucursales como la de Bugaba, ya con un año de operaciones, una nueva sucursal inició operaciones en el mes de mayo de 2012 en Vista Alegre, Arraiján. A finales del mes de junio abrió sus puertas la Sucursal "Balboa" ubicada en Río Abajo. Dos otras planificadas para este año 2013, y con la continuación en la colocación de los bonos y la obtención de fondos a tasas y plazos mas favorables, el crecimiento de la cartera continuará en ascenso.

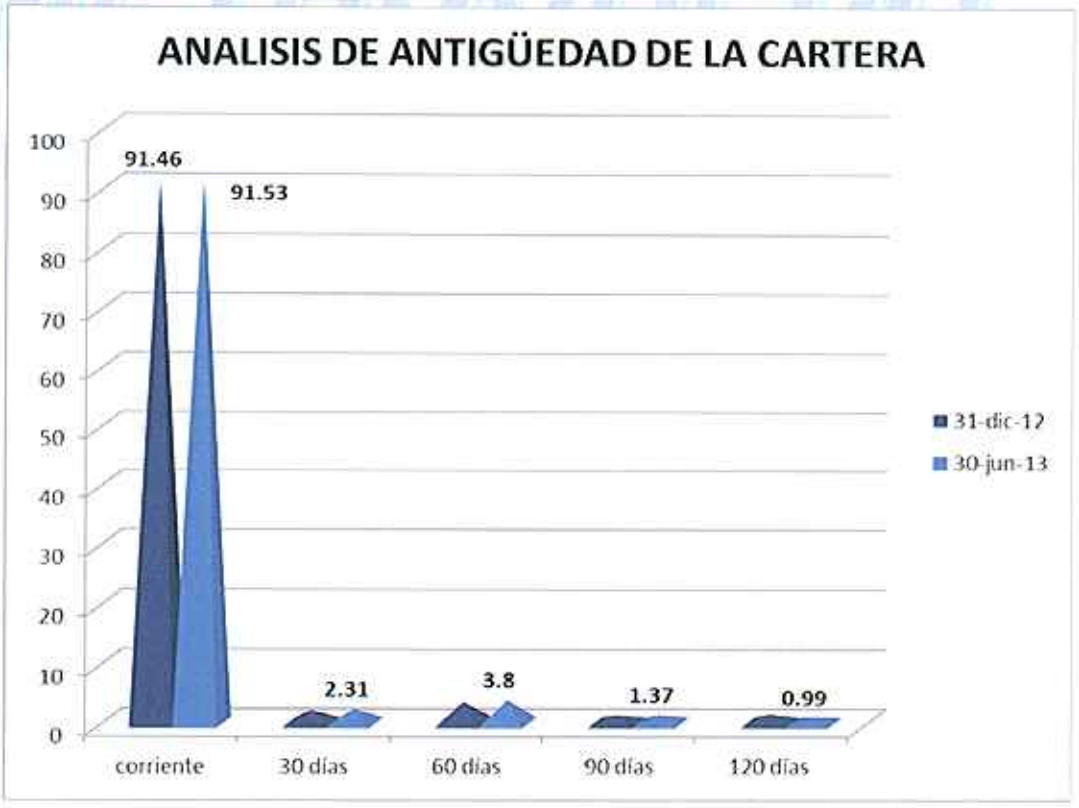
Dado que el interior ha representado un importante porcentaje del aumento de la cartera de préstamos en los últimos dos años, sobre todo en el área de provincias centrales, área no atendida anteriormente, la dirección de la empresa ha continuado una política agresiva de expansión, y producto de la misma se esperan abrir dos nuevos centros de préstamo dentro de los próximos seis meses. Es importante mencionar que la sucursal de Chitré ya sufrió una mudanza, dado que el local anterior se estaba quedando pequeño para atender la creciente demanda de solicitudes de crédito, y hay otros centros de préstamos que están afrontando necesidades de expansión por el crecimiento de la demanda. Para el próximo trimestre se prevé la apertura de tres nuevas sucursales, las cuales se espera, tendrán local propio, y la mudanza de la Casa Matriz para un nuevo local. Todo esto en el primer semestre del año 2013.

95% de la cartera corresponde a préstamos con garantía hipotecaria y 5% de préstamos a jubilados proporción que ha variado en los últimos meses
Adicionalmente se brindará el beneficio de crédito con garantía hipotecaria a clientes que no sean jubilados a partir este año 2013.

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

METROCREDIT

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



II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	JUNIO 2013	MARZO 2013	DICIEMBRE 2012	SEPTIEMBRE 2012
INGRESOS POR INTERESES	1,342,063	1,536,788	1,567,213	1,193,434
GASTOS POR INTERESES	702,902	724,631	734,722	642,674
GASTOS DE OPERACIÓN	1,118,330	1,026,639	1,206,730	865,782
UTILIDAD O PERDIDA	-479,169	-214,482	-374,239	-315,022
ACCIONES EMITIDAS Y EN CIRCULACION	3,473	3,250	3,045,	3,045
UTILIDAD O PERDIDA POR ACCION	-137.97	-65.99	-122.90	-103.45
UTILIDAD O PERDIDA DEL PERIODO	70,726	314,313	208,546	297,433
ACCIONES PROMEDIO DEL PERIODO	3,259	3,148	3,045	2913

BALANCE GENERAL	JUNIO 2013	MARZO 2013	DICIEMBRE 2012	SEPTIEMBRE 2012
PRESTAMOS	50,286,338	47,504,960	45,077,355	42,082,583
ACTIVOS TOTALES	61,923,054	59,796,901	57,720,747	51,409,904
DEPOSITOS TOTALES	0	0	0	0
DEUDA TOTAL	57,503,815	55,654,193	53,562,080	47,515,154
ACCIONES PREFERIDAS	0	0	0	0
CAPITAL PAGADO	3,473,000	3,250,000	3,045,000	3,045,000
OPERACIÓN Y RESERVAS	0	0	0	0
PATRIMONIO TOTAL	4,419,239	4,142,708	3,936,291	3,894,750
RAZONES FINANCIERAS				
DIVIDENDO/ACCION COMU	0	0	0	0
DEUDA TOTAL+DEPOSITOS	13.01	13.43	13.61	12.20

/PATRIMONIO				
PRESTAMOS/ACTIVOS TOTALES	0.81	0.79	0.78	0.73
GASTOS DE OPERACIÓN/ACTIVOS TOTALES	0.0180	0.0125	0.2091	0.0168
MOROSIDAD/RESERVAS	*			
MOROSIDAD/CARTERA TOTALa mas de 90 días**	.0236	.0265	.0290	.031

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

III PARTE

Estados Financieros Interinos al segundo trimestre del año 2013
(30 de junio de 2013)

METROCREDIT
HIPOTECARIA

IV PARTE

El emisor divulgará esta información enviando copia de los mismos a los tenedores de Bonos y VCNs durante el mes de junio de 2013

METROCREDIT
INTERNATIONAL

Firma

José María Herrera Jr.
Apoderado

Firma

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

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

INFORMES FIDUCIARIOS

METROCREDIT
HIPOTECARIA

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2013, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2012

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

INDICE DEL CONTENIDO

ESTADOS FINANCIEROS	PAGINA No.
Informe de los auditores independientes	1 - 2
Balance de situación financiera	3 - 4
Estado de resultados integrales	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 – 23
INFORMACION ADICIONAL	24
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	25
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos, mejoras y gasto de organización, depreciaciones y amortizaciones acumuladas por sucursales	26
Gastos generales y administrativos	27
Gastos de personal	28

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 30 de junio de 2013, y los estados conexos de resultados, patrimonio de los accionistas y los flujos de efectivo desde el 1 de enero al 30 de junio 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 Auditoria. 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 riegos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de riegos, 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 auditoria 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 30 de junio de 2013, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo del 1 de enero al 30 de junio de 2013, de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad No. 34 Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.

.../...

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

24 de agosto de 2013
Panamá, República de Panamá

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACION FINANCIERA

Al 30 de junio de 2013, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2012

ACTIVO	NOTAS		Junio 2013		2012
Activo corriente					
Efectivo en cajas y bancos	1	B/.	8,570,367	B/.	9,810,478
Préstamos por cobrar - clientes	2		50,286,338		45,074,925
Cuentas por cobrar - empleados			189		285
Cuentas por cobrar - cheques devueltos			2,034		376
Adelanto a préstamos por cobrar			52,100		62,894
Adelanto a compra			73,092		73,092
Seguros pagados por adelantado	3		10,950		19,595
Impuesto municipal adelantado			8,487		-
Total activo corriente			59,003,557		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		1,471,322		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			212,265		38,897
Depósito de garantía			15,591		13,392
Gastos de organización, neto de amortización acumulada	7		90,775		61,947
Fondos en Fideicomiso	C		1,000		1,000
Total otros activos			963,440		759,045
Total activo			**61,923,054**		57,498,371
Cuentas de Orden					
Valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar		B/.	**106,867,300**	B/.	95,836,525

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACION FINANCIERA

Al 30 de junio de 2013, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2012

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	NOTAS	Junio 2013	2012
Pasivo corriente			
Sobregiros bancarios	1	B/. 927,332	B/. 1,169,703
Cuentas por pagar - proveedores	8	19,740	88,042
V.C.N. por pagar	C	21,000,000	19,000,000
Préstamos por pagar - bancos	9	621,062	571,118
Impuesto y retenciones por pagar	10	10,602	10,173
Adelantos recibidos de clientes		57,276	38,022
Tesoro Nacional - I.T.B.M.S.	11	2,980	3,727
FECI - préstamos por cobrar		394,390	202,725
Impuesto sobre la renta por pagar	12	564,237	413,393
Total pasivo corriente		23,597,619	21,496,903
Pasivo largo plazo			
Bonos por pagar	C	19,245,000	19,245,000
Préstamos por pagar - bancos	9	686,009	232,433
Total pasivo largo plazo		19,931,009	19,477,433
Otros pasivos			
Cuentas por pagar - otras		-	29,500
Dividendos y cuentas por pagar - accionista		-	4,901
Intereses no devengados	2	11,908,615	10,583,265
Gastos de manejo no devengados	13	2,066,572	1,970,078
Total otros pasivos		13,975,187	12,587,744
Total pasivo		57,503,815	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 3,473 y 3,045 acciones para junio 2013 y diciembre 2012.		3,473,000	3,045,000
Utilidades no distribuidas	14	946,239	891,291
Total patrimonio de los accionistas		4,419,239	3,936,291
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		B/. **61,923,054**	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 INTEGRALES

Del 1 de enero al 30 de junio de 2013, con cifras comparativas del 1 de enero al 30 de junio de 2012

	NOTAS		2013	%		2012	%		AUMENTO O (DISMINUCION)	%
Ingresos:										
Intereses ganados		B/.	2,878,851	73	B/.	2,384,636	72	B/.	494,215	21
Ingresos - gastos de manejo	13		179,687	5		163,101	5		16,586	10
Intereses ganados - plazos fijos			17,922	-		41,464	1		(23,542)	(57)
Otros ingresos	15		881,081	22		726,136	22		154,945	21
Total ingresos			3,957,541	100		3,315,337	100		642,204	19
Menos:										
Gastos generales y administrativos	16		3,572,502	90		2,910,405	88		662,097	23
Utilidad antes del impuesto sobre la renta			385,039	10		404,932	12		(19,893)	(5)
Menos: impuesto sobre la renta										
Causado			106,091	3		112,033	3		(5,942)	(5)
Utilidad neta		B/.	**278,948**	7	B/.	292,899	9	B/.	(13,951)	(5)

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Del 1 de enero al 30 de junio 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		428,000	-	428,000
Menos: declaración de dividendos		-	(228,000)	(228,000)
Ajuste a período anterior		-	(5,121)	(5,121)
Impuesto complementario	14	-	(7,091)	(7,091)
Saldos al 30 de junio de 2013		3,473,000	667,291	4,140,291
Utilidad neta al 30 de junio de 2013		-	278,948	278,948
Saldos al 30 de junio de 2013		B/. **3,473,000**	B/. **946,239**	B/. **4,419,239**

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

	Junio 2013	2012
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Efectivo recibido de:		
Abonos de préstamos por cobrar, intereses ganados y comisión de cierre	B/. 7,591,799	B/. 12,962,508
Efectivo (utilizado) en:		
Gastos administrativos pagados	(3,452,340)	(5,933,976)
Pago de impuestos	(66,062)	(353,558)
Préstamos otorgados	(7,233,115)	(12,924,466)
Adelantos a préstamos	10,794	(32,069)
Total efectivo (utilizado)	(10,740,723)	(19,244,069)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación	(3,148,924)	(6,281,561)
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Adquisición en activo fijo	(321,432)	(813,995)
Depósitos en garantía	(2,199)	(8,830)
Emisión de acciones	428,600	785,000
Inversiones en acciones	(33,857)	(167,625)
Adelanto a compra	-	(8,217)
Flujos de efectivo neto, proveniente o (utilizado) en actividades de inversión	71,112	(213,667)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Préstamos abonados o cancelados	(168,921)	(191,691)
Préstamos recibidos	672,440	689,428
Bonos por pagar	-	5,250,000
V.C.N. por pagar	2,000,000	5,000,000
Variación en cuentas por cobrar - otras	(183,869)	(30,200)
Variación en cuentas por pagar - otras	(29,500)	29,500
Variación en cuentas por pagar - accionistas	-	(52,349)
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	17,922	81,954
Dividendos pagados	(228,000)	(466,667)
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento	2,080,072	10,309,975
(Disminución) o aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo	(997,740)	3,814,747
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	8,640,775	4,826,028
Efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de junio	B/. **7,643,035**	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 30 de junio 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 diez sucursales (Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Cerro Viento, Bugaba, Vista Alegre y Balboa) y próximo a abrir una nueva sucursal (Las Cumbres).

C. Emisión de Bonos

Tercera Emisión de Bonos

La empresa obtuvo una autorización para la tercera Emisión Pública de Bonos Hipotecario, mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores, No. CNV 193-08 del 3 de julio de 2008. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

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

Fecha de emisión:	8 de julio de 2008.
Monto:	Siete millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno. (B/.7,000,000.00)
Bonos por pagar:	Seis millones novecientos noventa y cinco mil Balboas (B/.6,995,000.00)
Bonos disponible para la venta:	Cinco mil Balboas (B/.5,000.00)
Plazo:	Cinco años (8 de julio de 2013).
Tasa de interés:	Siete punto cincuenta por ciento anual (7.50%), pagado mensualmente.
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía:	Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con la empresa ABS Trust, con avalúo equivalente al 200% del importe de la emisión tal como se detalla en la sección H del presente prospecto. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S. A., y estas se ceden al Fideicomiso constituido con ABS Trust.

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2013, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2012

C. Emisión de Bonos (continuación)

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 segunda 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.

Quinta 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 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 segunda 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)

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

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

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

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 cuarta 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 segunda 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/.5,000,000.00)
Bonos disponible para la Venta:	Siete millones (B/.7,000,000.00)
Plazo:	Cuatro años (8 de octubre de 2016).
Tasa de interés:	Siete punto cincuenta por ciento anual (7.50%), pagado mensualmente.
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía:	Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con la empresa ABS Trust, con avalúo equivalente al 200% del importe de la emisión tal como se detalla en la sección H del presente prospecto. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S. A., y estas se ceden al Fideicomiso constituido con ABS Trust.

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2013, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2012

C. Emisión de Bonos (continuación)

Informe de la empresa Fiduciaria al 30 de junio de 2013

En el informe de ABC Trust, Inc., al 30 de junio 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 30 de junio de 2013 a SEIS MILLONES SEISCIENTOS CINCO MIL VEINTITRES CON TREINTA CENTÉSIMOS. (US $6,605,023.30).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DOCE MILLONES CIENTO OCHENTA Y DOS MIL CIENTO SESENTA Y OCHO DOLARES CON VENTIOCHO CENTÉSIMOS. (US $12,182,168.28), 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 30 de junio de 2013 a TRECE MILLONES DOSCIENTOS MIL CUATROCIENTOS QUINCE DOLARES CON CINCO CENTÉSIMOS. (US $13,200,415.05).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a VEINTINUEVE MILLONES CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO DOLARES CON CUARENTA Y CUATRO CENTÉSIMOS. (US $29,050,835.44), 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 30 de junio de 2013 a ONCE MILLONES CINCUENTA Y CINCO MIL OCHO DOLARES CON CINCUENTA Y SIETE CENTÉSIMOS. (US $11,055,008.57).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a VENTE MILLONES DIECISEIS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO DOLARES CON ONCE CENTÉSIMOS. (US $20,016,675.11), para la misma fecha.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2013, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2012

C. Emisión de Bonos (continuación)

Bienes del Fideicomiso (continuación)

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 30 de junio de 2013 a ONCE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SESENTA Y CUATRO DOLARES CON DIECISIETE CENTÉSIMOS. (US $11,484,064.17).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a TREINTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO DOLARES CON SETENTA Y NUEVE CENTÉSIMOS. (US $31,486,965.79), 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.

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.

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

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

C. Emisión de Bonos (continuación)
Bienes del Fideicomiso (continuación)
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).

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.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2013, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2012

C. Emisión de Bonos (continuación)

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.

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:	Once millones de Balboas (B/.11,000,000.00)
Bonos disponible para la Venta:	Seis millones (B/.6,000,000.00)

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2013, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2012

C. Emisión de Bonos (continuación)
Novena Emisión de Valores Comerciales Negociables (continuación)

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

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (US $) de los Estados Unidos de América.

c) Método de acumulación

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2013, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2012

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

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.

Erogaciones subsecuentes:

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio 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)

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.

j) Declaración de renta

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio 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:

	Junio 2013	2012
Cuentas corrientes		
Caja	B/. 59,780	B/. 43,093
Caja menuda	1,550	1,550
Banco Nacional de Panamá	11,926	4,497
Caja de Ahorros	65,707	93,301
Banco Trasatlántico, S. A.	-	4,403
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.	3,416	2,481
Capital Bank, Inc.	10,346	10,346
Banco Citibank (Panamá), S. A.	-	737
Global Bank Corporation	77,490	45,384
Banco General, S. A.	7,167	10,127
Banco Panamá, S. A.	18,404	19,364
MetroBank, S. A.	2,179	-
Multibank, Inc.	33,237	4,141
Balboa Bank & Trust, Corp.	20,174	362,248
Totales - cuentas corrientes	311,376	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	1,500,000	1,500,000
Banco Trasatlántico, S. A.	-	3,820,000
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.	50,000	50,000
Multibank, Inc.	50,000	50,000
MetroBank, S. A.	2,240,000	2,590,000
Balboa Bank & Trust, Corp.	4,220,000	1,000,000
Banco General, S. A.	120,000	120,000
Totales - plazo fijo	8,236,073	9,186,073
Sub-totales	**8,570,367**	9,810,478
Menos: Sobregiros bancarios *		
Global Bank Corporation	531,736	451,500
MetroBank, S. A.	239,953	332,701
Multibank, Inc.	-	8,771
Balboa Bank & Trust, Corp.	155,643	376,731
Sub-totales	(927,332)	(1,169,703)
Totales netos	B/. **7,643,035**	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 30 de junio 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:

	Junio 2013	2012
Préstamos por cobrar	B/. 50,286,338	B/. 45,074,925
Menos: intereses no devengados	11,908,615	10,583,265
Totales netos	B/. **38,377,723**	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 30 de junio de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, así:

	Junio 2013	%	2012	%
Corriente	B/. 46,027,085	91.53	B/. 41,225,871	91.46
30 días	1,161,614	2.31	951,689	2.12
60 días	1,910,881	3.80	1,586,149	3.52
90 días	688,923	1.37	613,311	1.36
120 días	497,835	0.99	697,905	1.54
Totales	B/. **50,286,338**	100.00	B/. 45,074,925	100.00

3. **Seguros pagados por adelantado**

El monto de B/.**10,950** para junio 2013 y de B/.19,595 para diciembre 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 30 de junio 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.25).

7. Gastos de organización - neto de amortización acumulada

El monto de B/.**90,775** para junio 2013 y de B/.61,947 para diciembre 2012, corresponden a los desembolsos efectuados para la organización de las sucursales de Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Cerro Viento, Bugaba y Vista Alegre. Este monto será amortizado en un período de cinco años, para junio 2013 se amortizó B/.**10,081** y para diciembre 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:

	Junio 2013	%	2012	%
De 1 a 30 días	B/. 2,500	12.67	B/. 76,079	86.42
De 31 a 60 días	6,596	33.42	5,994	6.81
De 61 a 90 días	403	2.05	5,577	6.34
De 91 a 120 ó más	10,241	51.86	392	0.43
Totales	B/. **19,740**	100.00	B/. 88,042	100.00

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio 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			Junio 2013	2012
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A.				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta junio		
Varios préstamos	2009 - 2019	2013	B/. 7,865	B/. 32,813
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
CAJA DE AHORROS				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta junio		
Varios préstamos	2011 - 2014	2013	505,321	483,320
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
GLOBAL BANK CORPORATION				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta junio		
Varios préstamos	2012 - 2016	2013	107,876	54,985
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Totales			**240,149**	571,118
PORCIÓN LARGO PLAZO				
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A.			52,897	40,492
GLOBAL BANK CORPORATION			233,112	191,941
METROBANK, S. A.			400,000	-
Totales			B/. **686,009**	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 30 de junio de 2013, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2012

10. Impuestos y retenciones por pagar

El importe de B/.**10,602** para junio 2013 y de B/.10,173 para diciembre 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 junio 2013 y diciembre 2012. Estos montos se pagan en el mes siguiente, es decir, en el mes de julio y enero 2013.

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

El monto de B/.**2,980** para junio 2013 y de B/.3,727 para diciembre 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 junio 2013 y diciembre 2012. Estos montos se pagan en el mes siguiente, es decir en el mes de julio y enero 2013.

12. Impuesto sobre la renta por pagar

El monto de B/.**564,237** para junio 2013, incluye el monto de B/.**106,091** que corresponde al impuesto sobre la renta causado para junio 2013 y de B/.413,393 para diciembre 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 2012 y 2011.

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:

	Junio 2013	2012
Saldos al inicio del período	B/. 1,970,078	B/. 1,796,650
Totales del período al 30 de junio de de 2013 y al 31 de diciembre de 2012.	276,181	510,996
Menos: monto diferido por amortizar	**2,066,572**	1,970,078
Totales de ingresos del período	B/. **179,687**	B/. 337,568

14. Utilidades no distribuidas

A las utilidades no distribuidas se le aplicó el monto de B/.**7,091** para junio 2013 y de B/.16,211 para diciembre 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 30 de junio 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:

		Junio 2013		2012
Legales	B/.	225,904	B/.	451,134
Notariales		52,022		111,039
Avalúos		56,906		117,275
Cesión		82,475		167,375
Timbres		7,533		14,603
Seguros		27,796		54,782
Comisión de asesoría y análisis de riegos		222,066		401,205
Minuta – carta de cancelación		8,588		12,478
Interés moroso		55,143		129,234
Varios		142,648		120,218
Totales	B/.	**881,081**	B/.	1,579,343

16. Gastos de personal

El número de empleados durante el período terminado al 30 de junio de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, es de **76** y 82, empleados. (Véase detalle en la página No.28).

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

Al 30 de junio 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: adiciones	-	-	93,210	26,818	15,694	177,266	8,444	321,432
Saldos al 31 de marzo	500,000	310,500	560,742	306,794	216,261	239,171	85,643	2,219,111
DEPRECIACIÓN ACUMULADA								
Saldos al inicio del año	(-)	(46,713)	(259,785)	(216,039)	(86,427)	(10,295)	(31,737)	(650,996)
Más: gastos del periodo	(-)	(5,508)	(38,737)	(19,320)	(10,338)	(13,930)	(8,960)	(96,793)
Saldos al 31 de marzo	(-)	(52,221)	(298,522)	(235,359)	(96,765)	(24,225)	(40,697)	(747,789)
Saldos netos	**500,000**	**258,279**	**262,220**	**71,435**	**119,496**	**214,946**	**44,946**	**1,471,322**
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: adiciones	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 periodo	(-)	(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 GASTO DE ORGANIZACIÓN, DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES ACUMULADAS POR SUCURSALES
Del 1 de enero al 30 de junio 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/. 281,747	B/. 157,591	B/. 106,558	B/. 239,171	B/. 21,999	B/. 39,149	B/. 1,406,215
Chitré	-	-	16,367	16,674	10,266	-	5,597	14,650	63,554
Santiago	-	-	16,667	16,699	8,698	-	8,699	20,272	71,035
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	-	-	12,381	7,685	7,808	-	2,677	11,891	42,442
La Chorrera	-	-	13,619	15,485	10,105	-	9,919	22,862	71,990
Cerro Viento	-	-	33,869	12,798	9,687	-	5,639	12,240	74,233
Bugaba	-	-	34,674	15,739	12,999	-	11,886	16,394	91,692
Vista Alegre	-	92,500	-	17,353	12,101	-	8,092	16,106	146,152
Balboa	-	-	1,500	9,713	5,120	-	4,004	19,370	39,707
Las Cumbres	-	-	30,981	1,534	7,178	-	-	26,290	65,983
Sub - totales	500,000	310,500	560,742	306,794	216,261	239,171	85,643	250,261	2,469,372
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES									
Panamá	(-)	(25,833)	(159,644)	(130,145)	(58,728)	(24,225)	(3,415)	(39,149)	(441,139)
Chitré	(-)	(-)	(15,311)	(12,987)	(5,575)	(-)	(4,981)	(14,650)	(53,504)
Santiago	(-)	(-)	(15,822)	(12,204)	(4,737)	(-)	(8,699)	(20,272)	(61,734)
Penonomé	(-)	(23,048)	(32,190)	(20,274)	(7,172)	(-)	(5,189)	(26,183)	(114,056)
David	(-)	(-)	(36,357)	(13,338)	(5,652)	(-)	(1,160)	(21,888)	(78,395)
Aguadulce	(-)	(-)	(12,381)	(7,197)	(4,029)	(-)	(2,542)	(11,891)	(38,040)
La Chorrera	(-)	(-)	(7,491)	(14,194)	(3,196)	(-)	(5,479)	(9,489)	(39,849)
Cerro Viento	(-)	(-)	(8,485)	(9,635)	(3,633)	(-)	(2,725)	(5,918)	(30,396)
Bugaba	(-)	(-)	(10,841)	(9,464)	(2,560)	(-)	(4,754)	(6,558)	(34,177)
Vista Alegre	(-)	(3,340)	(-)	(5,921)	(1,483)	(-)	(1,753)	(3,488)	(15,985)
Balboa	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
Las Cumbres	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
Sub - totales	-	(52,221)	(298,522)	(235,359)	(96,765)	(24,225)	(40,697)	(159,486)	(907,275)
Saldos netos	B/. **500,000**	B/. **258,279**	B/. **262,220**	B/. **71,435**	B/. **119,496**	B/. **214,946**	B/. **44,946**	B/. **90,775**	B/. **1,562,097**

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

Del 1 de enero al 30 de junio de 2013, con cifras comparativas del 1 de enero al 30 de junio de 2012

	NOTAS	SUCURSALES														AUMENTO O
		Panamá	Chitré	Santiago	Penonomé	David	Aguadulce	La Chorrera	Cerro Viento	Bugaba	Vista Alegre	Balboa	2013	2012	(DISMINUCIÓN)
Gastos de personal	16	B/. 155,886	B/. 12,652	B/. 12,662	B/. 12,723	B/. 21,116	B/. 8,909	B/. 13,303	B/. 14,707	B/. 13,039	B/. 16,439	B/. 3,722	B/. 285,158	B/. 260,505	B/. 24,653
Honorarios profesionales		497,976	21,400	17,500	27,900	54,050	5,475	15,725	21,150	34,425	26,600	-	722,201	611,015	111,186
Viáticos y viajes		787	790	300	300	1,075	600	150	327	300	319	100	5,048	6,115	(1,067)
Atención a clientes y empleados		52,416	90	101	107	92	56	2	2	45	70	-	52,981	27,133	25,848
Papelería y útiles de oficina		11,320	710	970	1,140	1,408	212	1,494	1,677	1,030	548	-	20,509	20,827	(318)
Papel sellado y timbres		2,009	81	75	97	155	39	63	63	65	69	-	2,716	2,228	488
Alquileres		43,319	3,000	4,500	-	3,596	2,100	7,150	4,534	2,400	-	-	70,599	39,288	31,311
Luz		4,636	809	1,158	1,117	681	582	1,261	939	591	1,796	-	13,570	10,663	2,907
Teléfono y fax		16,978	883	882	627	930	1,164	669	1,687	604	853	-	25,277	23,848	1,429
Agua		198	-	166	96	150	-	-	339	66	135	-	1,150	673	477
Cuotas y suscripciones		2,804	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,804	3,067	(263)
Combustibles		20,876	100	20	130	897	29	8	240	50	-	-	22,350	14,497	7,853
Transporte - sucursales		83,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	83,000	82,500	500
Transporte local		553	320	309	159	384	6	-	88	-	3	-	1,822	1,194	628
Aseo y limpieza		2,455	529	691	617	498	387	729	159	299	434	-	6,798	4,985	1,813
Acarreo y flete		-	420	425	420	420	420	420	280	420	420	-	3,645	3,468	177
Correo y porte postal		14,093	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,093	14,393	(300)
Propaganda		118,522	7,603	2,819	2,269	4,250	2,925	2,616	2,500	-	2,536	-	146,040	125,914	20,126
Impuestos municipales		3,640	488	629	580	702	229	914	729	552	722	-	9,185	6,636	2,549
Impuestos nacionales		110,750	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	110,750	110,000	750
Seguros		42,233	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42,233	42,218	15
Servicios de descuentos		553	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	553	554	(1)
Depreciaciones y amortizaciones		47,643	3,119	2,464	9,913	4,602	1,512	7,534	6,295	7,794	5,917	-	96,793	69,479	27,314
Organización		-	-	-	2,914	267	700	1,725	1,225	1,640	1,610	-	10,081	14,296	(4,215)
Donación		320	480	400	600	1,020	160	300	320	580	460	-	4,640	4,960	(320)
Alquiler de equipo		14,850	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,850	13,193	1,657
Reparación y mantenimiento		30,265	4,116	3,182	8,225	4,308	4,539	2,760	4,074	4,041	4,368	-	69,878	60,496	9,382
Bancarios		78,945	125	80	205	345	40	384	145	105	155	-	80,529	45,428	35,101
Intereses financieros		62,130	45	-	4	1	1	77	-	3	1	-	62,262	36,495	25,767
Intereses de bonos		1,365,403	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,365,403	1,056,623	308,780
I.T.B.M.S. - asumido		80,092	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80,092	56,913	23,179
Traspasos, placas y revisados		55	29	-	243	249	29	58	29	-	29	-	721	720	1
Entrenamiento al empleados		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	600	(600)
Uniformes		1,341	-	-	133	600	-	75	75	-	-	-	2,224	4,769	(2,545)
Fumigación		150	105	70	60	35	15	80	80	45	120	-	760	769	(9)
Legales y notariales		25,687	3,912	4,097	4,680	11,028	1,514	3,043	4,292	7,303	5,102	-	70,658	71,407	(749)
Seguros - préstamos		1,841	1,467	769	1,454	2,214	479	888	1,630	1,973	2,341	-	15,056	13,555	1,501
Avalúos - préstamos		2,334	2,550	1,487	3,776	6,223	965	2,069	2,369	5,216	2,583	-	29,572	29,683	(111)
Seguridad y vigilancia		2,025	-	-	120	191	90	100	75	30	75	-	2,706	271	2,435
No deducible		16,757	-	80	381	198	182	140	393	158	377	-	18,666	18,527	139
Multas y recargos		5,129	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,129	500	4,629
Totales		B/. 2,919,971	B/. 65,823	B/. 55,836	B/. 80,990	B/. 121,685	B/. 33,359	B/. 63,737	B/. 70,423	B/. 82,774	B/. 74,082	B/. 3,822	B/. 3,572,502	B/. 2,910,405	B/. 662,097

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS DE PERSONAL

Del 1 de enero al 30 de junio de 2013, con cifras comparativas del 1 de enero al 30 de junio de 2012

	SUCURSALES											
Al 30 de junio de 2013	**Panamá**	**Chitré**	**Santiago**	**Penonomé**	**David**	**Aguadulce**	**La Chorrera**	**Cerro Viento**	**Bugaba**	**Vista Alegre**	**Balboa**	**Totales**
Salario	B/. 114,570	B/. 7,894	B/. 8,984	B/. 8,975	B/. 13,100	B/. 6,638	B/. 8,896	B/. 10,125	B/. 9,600	B/. 11,622	B/. 3,250	B/. 203,654
Vacaciones	10,418	922	600	600	1,523	600	654	1,250	533	654	-	17,754
Décimo tercer mes	6,599	498	659	517	894	350	644	583	-	688	-	11,432
Bonificación	1,600	-	-	-	-	-	-	-	-	138	-	1,738
Prima de producción	1,000	610	935	1,185	2,460	230	450	1,035	1,455	1,480	-	10,840
Prestaciones laborales	2,787	1,381	-	-	846	-	1,184	-	-	-	-	6,198
Prestaciones sociales	18,912	1,347	1,484	1,446	2,293	1,091	1,475	1,714	1,451	1,857	472	33,542
Totales	**155,886**	**12,652**	**12,662**	**12,723**	**21,116**	**8,909**	**13,303**	**14,707**	**13,039**	**16,439**	**3,722**	**285,158**
Al 30 de junio de 2012												
Salario	102,465	8,119	9,568	10,343	13,430	8,688	8,567	9,921	8,325	3,308	-	182,734
Vacaciones	7,350	1,352	485	956	1,449	600	1,050	2,338	736	-	-	16,316
Décimo tercer mes	5,733	523	562	705	899	506	658	749	486	-	-	10,821
Prima de producción	1,800	450	1,260	1,600	3,130	540	1,290	1,485	1,080	-	-	12,635
Prestaciones laborales	6,124	907	-	116	1,007	-	-	145	61	-	-	8,360
Prestaciones sociales	16,290	1,429	1,495	1,692	2,243	1,382	1,445	1,840	1,345	478	-	29,639
Totales	B/. 139,762	B/. 12,780	B/. 13,370	B/. 15,412	B/. 22,158	B/. 11,716	B/. 13,010	B/. 16,478	B/. 12,033	B/. 3,786	B/. -	B/. 260,505

ABS TRUST INC.
Tel.: (507) 226-3775 • Fax: (507) 226-7920
Avenida Quinta #97, entre calle 71 y 72, San Francisco
Apartado 0830-01202, Panamá, Panamá

FID. ABS 3520A-13

Panamá, 17 de Julio de 2013

Señor
Alejandro Abood Alfaro
Superintendente
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Ciudad

Ref.: Hipotecaria Metrocredit - emisión de bonos por US$ 17MM
Serie A US$11,000,000.0 - 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 bonos, 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 30 de Junio de 2013 de **ONCE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SESENTA Y CUATRO DOLARES CON 17/100 (US$11,484,064.17).**

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Atentamente,

ABS TRUST INC.

Susana Dávila
Gerente General

/maa

CC. HIPOTECARIA METROCREDIT

SUPERVAL 18/7/13 AM 11:53
CONS: 87226
RECIBIDO POR: