HIPOTECARIA METROCREDIT

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

IV TRIMESTRE

METROCREDIT
HIPOTECARIA

31 DE DICIEMBRE DE 2014

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL IN-T

HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

31 de diciembre de 2014

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

VALORES QUE HA REGISTRADO: BONOS CORPORATIVOS
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
Séptima Emisión de Bonos, Res No. SMV No. 68-14 de 19 de febrero de 2014.
Fecha de emisión es 18 de marzo de 2014

VALORES COMERCIALES NEGOCIABLES

Décimo Primera Emisión de VCNs Res No. SMV-16-14 del 14 de enero de 2014,
Fecha de Emisión 13 de febrero de 2014.
Décimo Segunda Emisión de VCNS, Resolución No. SMV-252-14 del 27 de mayo de 2014. Fecha de Emisión Primera Serie 9 de junio de 2014.

NUMERO DE TELEFONO (FAX) DEL EMISOR:

TELEFONO: 223-6065

FAX: 213-0622

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

DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR:

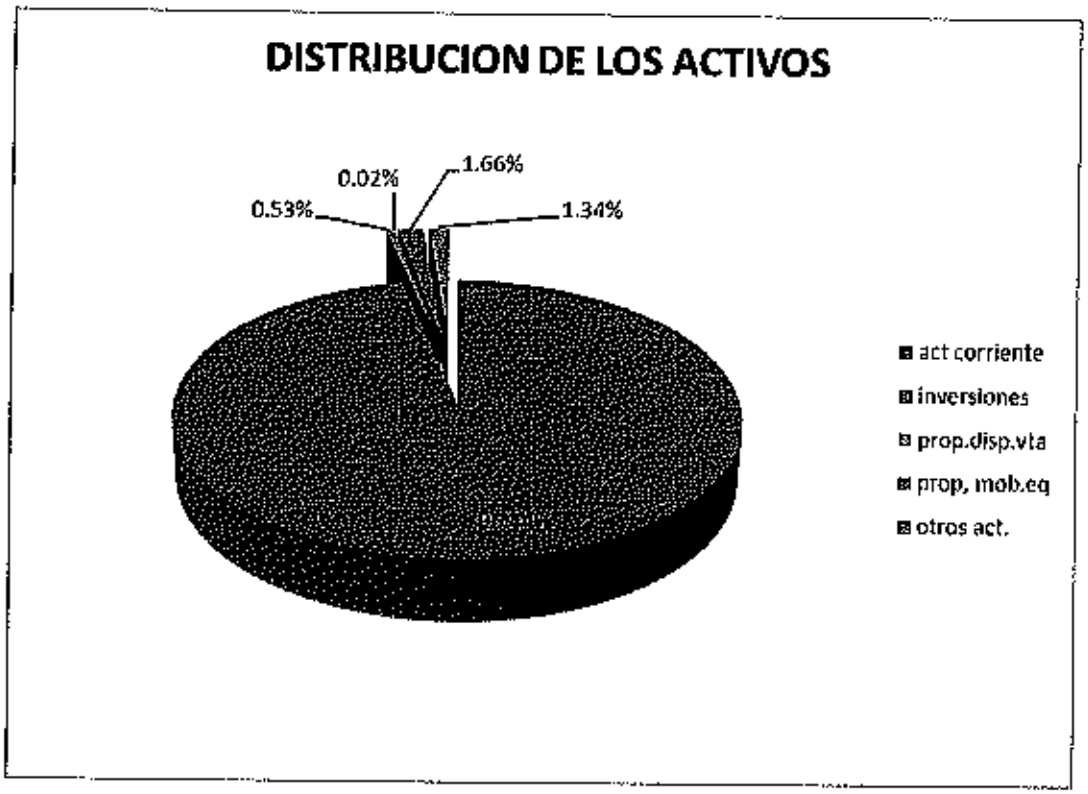
EMAIL: hipotecaria@metrocreditpanama.com

I PARTE

I ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Para el período correspondiente al cuarto trimestre del año 2014, la empresa registró activos circulantes por un monto de B/.87,208,373.00 lo cual consideramos bueno, ya que representa un aumento de 6.40% vs las cifras reportadas al 30 de septiembre de 2014 en el informe previo .
El efectivo representó B/.14,430,278.00 una disminución del 4.91% vs el 30 de septiembre de 2014 producto de un aumento en la colocación de nuevos préstamos por $2,864,592 adicionales. Este efectivo representa un 16.31% del total de los activos corrientes, representando las cuentas por cobrar casi el 83.37% o sea el área mas productiva de la empresa, que a su vez tuvo un aumento del orden del 4.26% vs el trimestre precedente. Los activos circulantes representan el 96.44% del total de activos, el restante 3.56% está representado por mobiliario y equipo de oficinas 1.66% , inversiones en acciones y bonos 0.53% y propiedades disponibles para la venta y otros activos representan el restante 1.37%, del total de activos.



Mediante la Resolución No. SMV-16-14 del 14 de enero de 2014, se autorizó la emisión de B/13 millones correspondiente a la Décimo Primera emisión de VCNS. Al 31 de marzo de 2014 se habían colocado B/13,000,000.00.

Mediante la Resolución No.SMV252-14 del 27 de mayo de 2014 se autorizó la emisión de $17 millones correspondiente a la décimo segunda emisión de VCNs de la empresa que recogió para el mes de junio la Serie A de la décima emisión vencida el 9 de junio de 2014. Al 30 de junio de 2014 se habían colocado $11 millones correspondientes a la Serie A. La Serie B por $6 millones se colocó totalmente durante el mes de Julio de 2014.

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 en Bonos (Sexta emisión). La fecha de emisión es 3 de octubre de 2012, y al cierre del presente trimestre se habían colocado $12,000,000.00 millones, o sea que se colocaron en su totalidad.

El emisor obtuvo mediante la Resolución No. SMV No. 68-14 de 19 de febrero de 2014 la autorización para emitir seis millones de dólares en Bonos (séptima emisión). La fecha de emisión es 18 de marzo de 2014, y al cierre del presente trimestre se habían colocado $6,000,000.00 millones.

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

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de B/. 81,500,550 un 2.66% mayor que el trimestre correspondiente al 30 de septiembre de 2014, desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes $35,638,859 sea 43.22% del total, que a su vez tuvo un aumento de 3.87% vs el 30 de septiembre de 2014, básicamente debido a un aumento en los sobregiros y préstamos bancarios.

El pasivo a largo plazo, aumentó en 0.63% vs el trimestre anterior, ya que al 30 de septiembre de 2014 el monto de los mismos fue de B/.25,986,783 vs B/. 25,823,567 al 30 de septiembre de 2014. Este aumento obedece a un aumento en los préstamos por pagar a bancos.

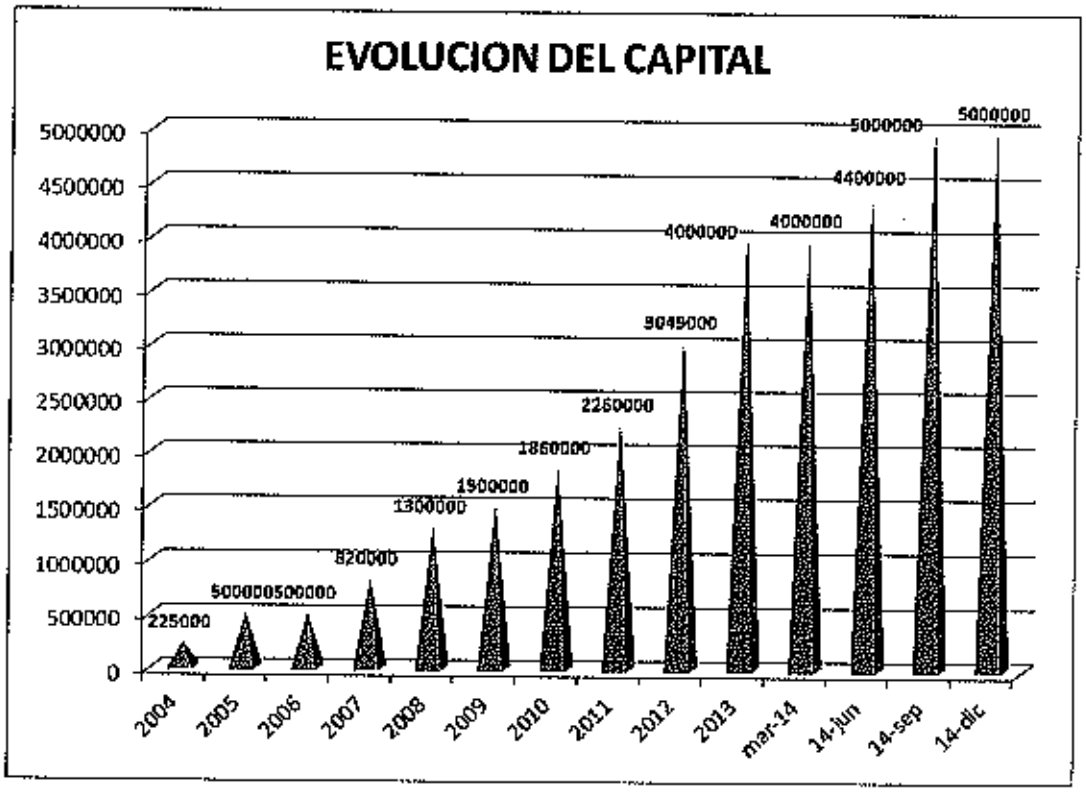
Los otros pasivos aumentaron 3.23%, básicamente debido al aumento en intereses y gastos de manejo no devengados .

En este trimestre la relación corriente mejoró ya que a septiembre 30 de 2014 esta relación fue de 2.45 a 1, y para el presente trimestre 2.39a 1.

El valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar asciende a B/.146,632,296, lo que representa 2.09 veces el saldo de la cartera bruta de préstamos. Al 31 de diciembre de 2013 este rubro representaba B/.118,768,395 o sea 2.12 veces el saldo de la cartera bruta de préstamos.

B. RECURSOS DE CAPITAL

El capital pagado se mantuvo en $5 millones, un aumento de 25% sobre el 31 de diciembre de 2013. Las utilidades retenidas aumentaron 10.43% vs el cierre del trimestre anterior. No hubo aumento en emisiones de valores en el período, aunque hubo un aumento en el nivel de endendamiento que pasó de 14.07 veces a 14.28 veces en el presente trimestre. El accionista único cumplió su promesa de aumentar el capital a corto plazo, y lo llevó a B/.5 millones el tercer trimestre del año. Adicionalmente aumentó el capital autorizado a B/. 8 millones, cifra que pretende alcanzar como capital pagado a mediano plazo.



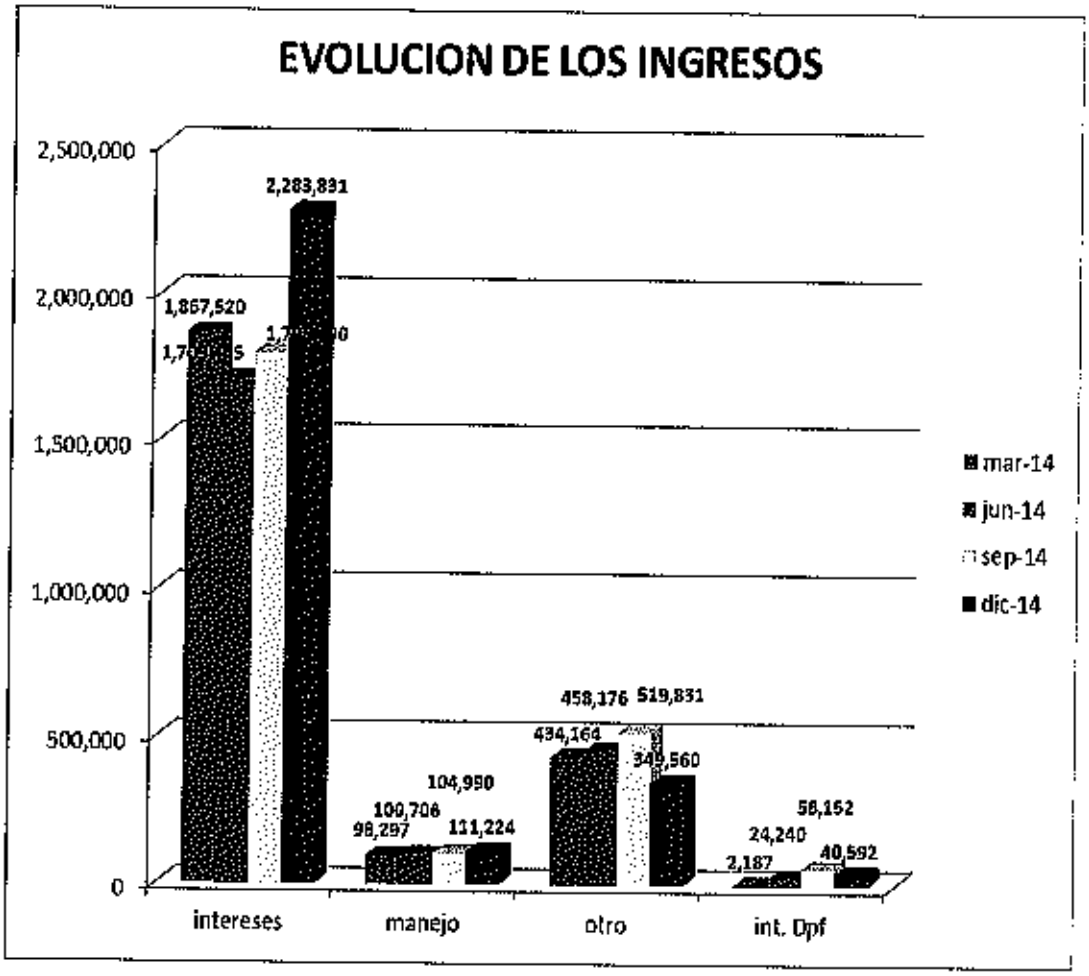
C. RESULTADOS OPERATIVOS

Durante el último trimestre del año 2014, la empresa obtuvo ingresos por $2,785,207, un 12.38% mayor que el trimestre previo, y para el año 2014

representan un 15% de incremento sobre los ingresos totales del del año 2013. Los ingresos se desglosan así: intereses $2,283,831, Manejo B/. 111,224 ,Otros ingresos B/. 349,560 e intereses ganados en plazo fijo B/.40,592.

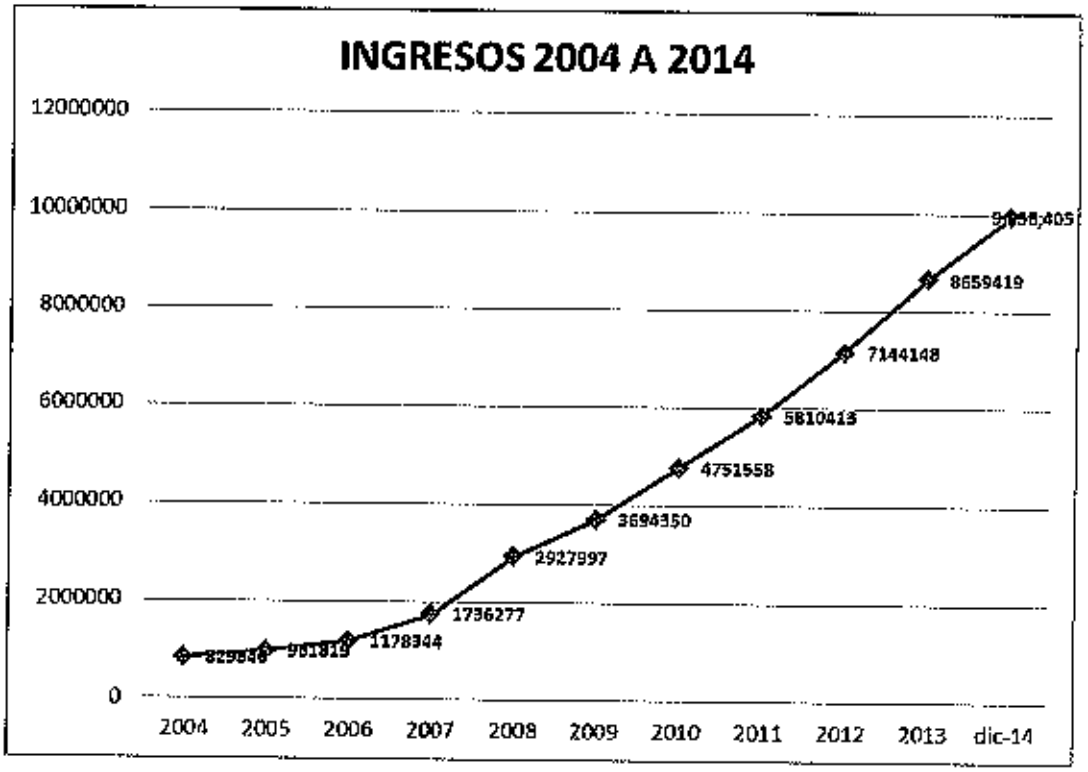
Para el presente trimestre, los intereses ganados representan un 82%, los gastos de manejo un 3.99%, los otros ingresos un 12.55% y los intereses ganados en plazo fijo 1.46 %.

Los ingresos acumulados del año 2014 son 15% superiores al mismo período del año 2013.

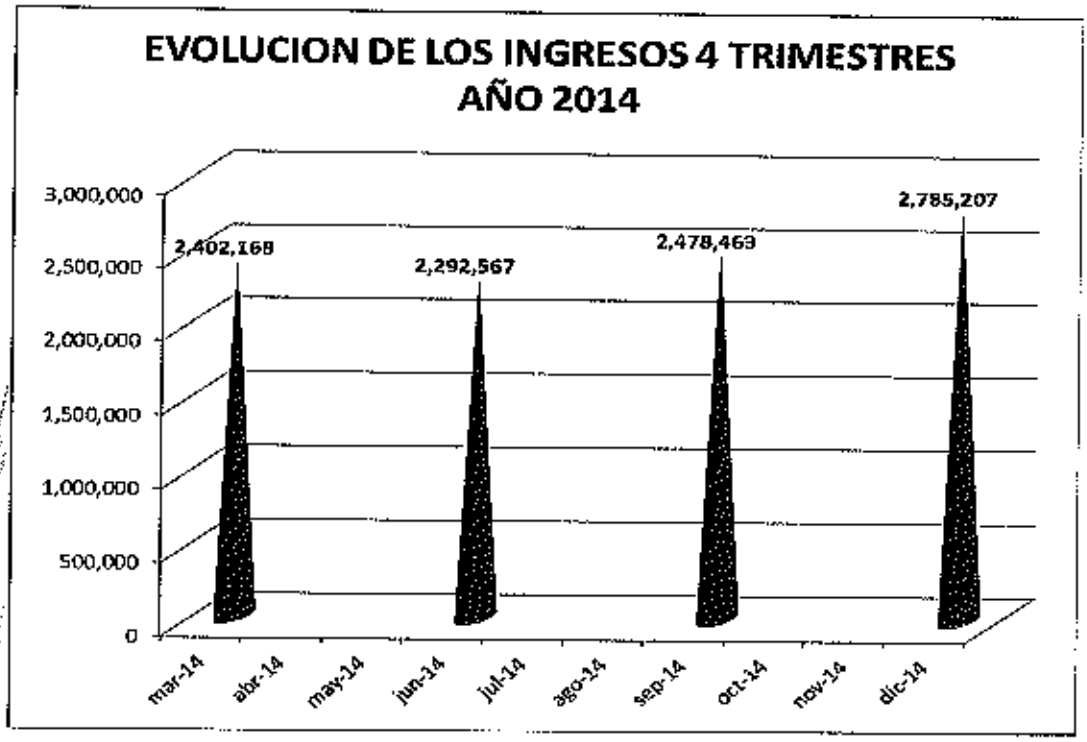


METROCREDIT

HIPOTECARIA



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

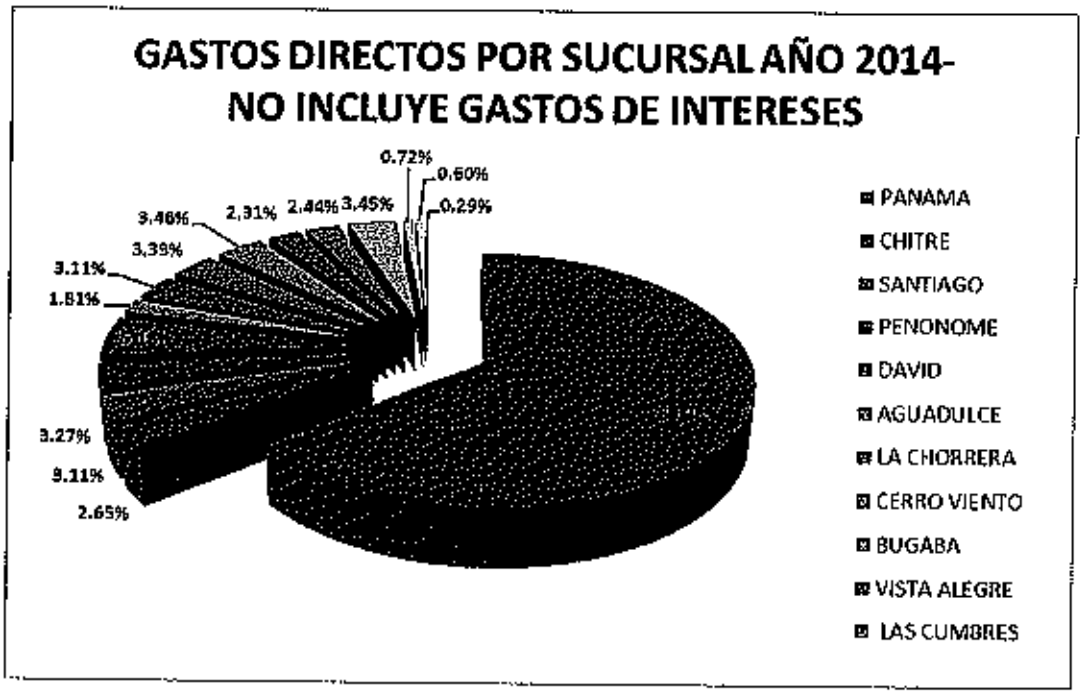


METDOADEDIT

Los gastos generales y administrativos del trimestre alcanzaron la suma de B/. 2,707,274 sea un 32.96% mayor que el trimestre previo y si comparamos los gastos de los primeros nueve meses de este año de este año vs el período similar al año 2013, los gastos acumulados del año 2014 representan un 14.70% mayor que el año 2013, 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 B/.1,148,540 y representan un 42.42% del total de gastos del trimestre , y los honorarios y gastos de personal que en conjunto suman B/. 643,077 o sea un 23.75% 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 $77,933, lo que después de impuestos estimados representa una utilidad neta acumulada en el año de B/. 701,918. Las utilidades netas acumuladas al fin del año 2014 representan un 125.21% del total de las utilidades netas del año 2013.

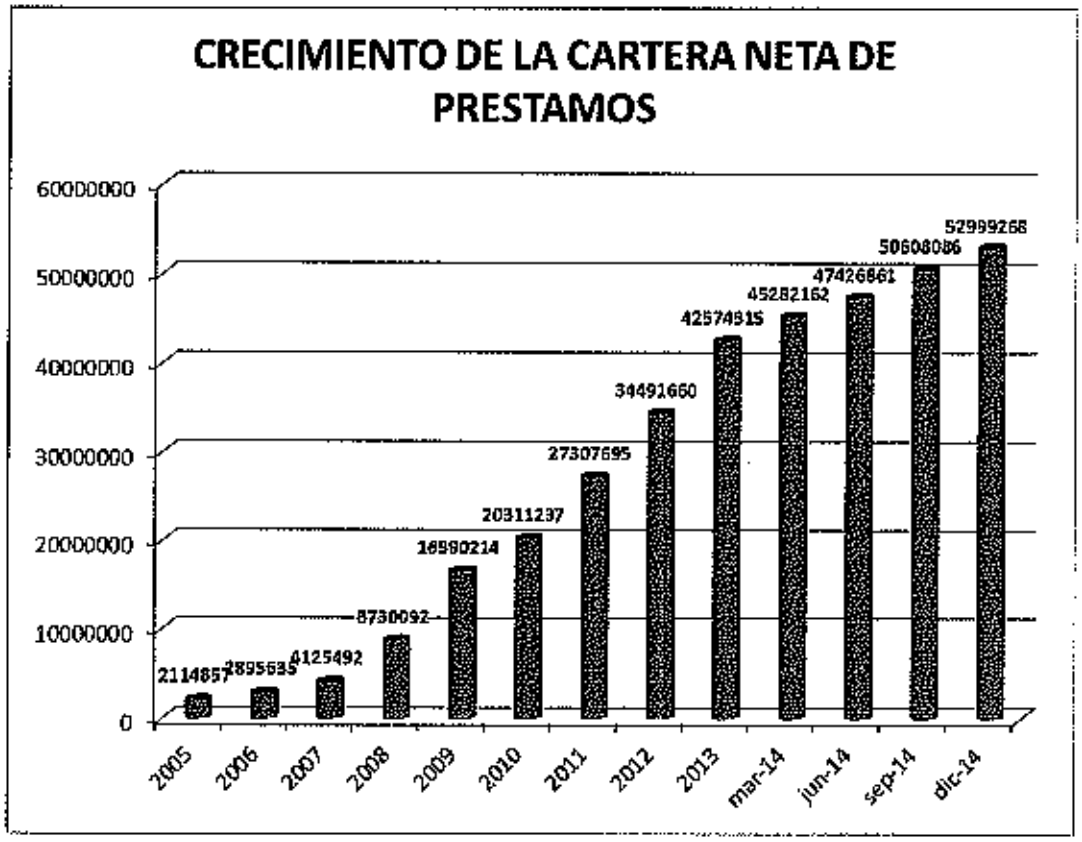
ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

Producto de una buena campaña de publicidad bien dirigida a través de diferentes medios de comunicación,(televisión, radio y vallas de carretera) la apertura de once sucursales o centros de captación de préstamos en el interior del país y en la Ciudad Capital, 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 4.26 % comparativamente al trimestre anterior y

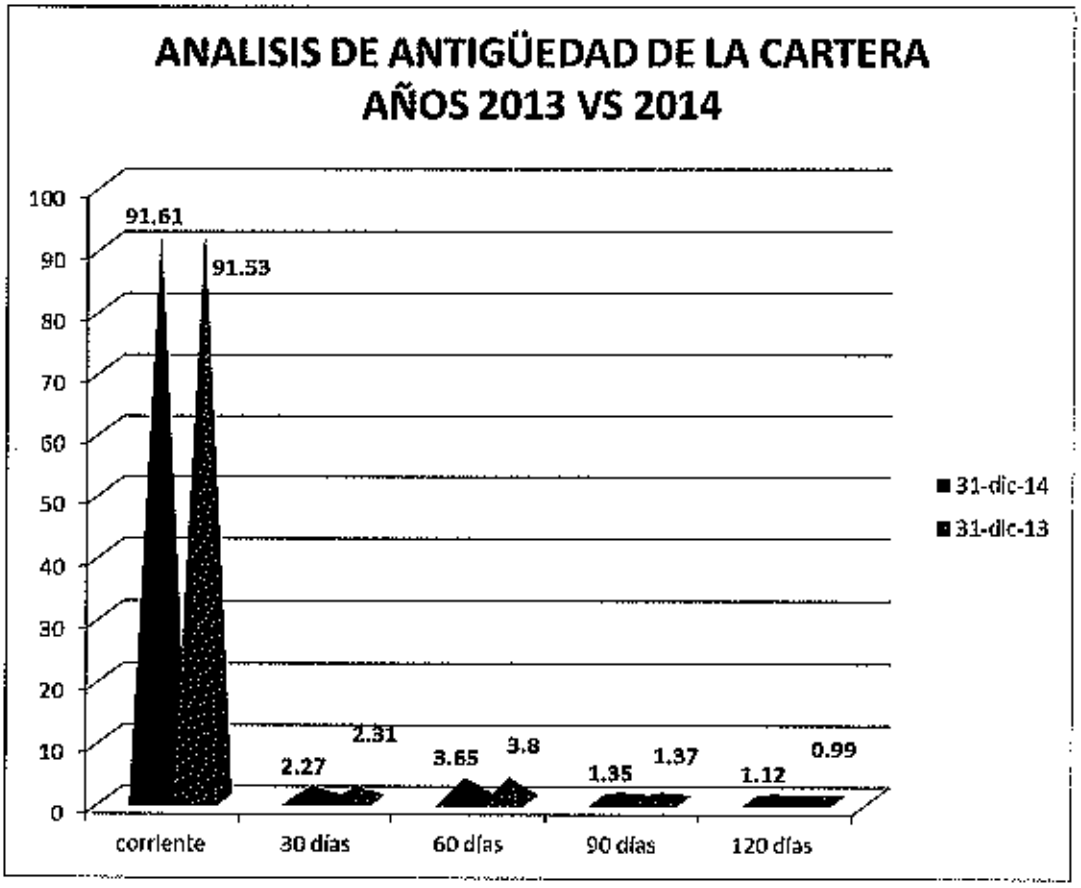
25.07% de aumento sobre el año 2013 acumulado. Consideramos que con la consolidación de los nuevos centros de captación de préstamos abiertos en el último año, la apertura de un nuevo centro de captación en Coronado, y para el último trimestre del año en Betania, y con la continuación en la colocación 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 inauguró el nuevo centro de captación en Coronado, y en el cuarto trimestre del año en Betania. Es importante mencionar que hay centros de préstamos que están afrontando necesidades de expansión por el crecimiento de la demanda. La Sucursal de Santiago de Veraguas fue trasladada a un local más amplio. 95% de la cartera corresponde a préstamos con garantía hipotecaria y 5% de préstamos a jubilados proporción que ha variado en los últimos meses

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



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



METROCREDIT

HIPOTECARIA

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

BALANCE GENERAL	DICIEMBRE 2014	SEPTIEMBRE 2014	JUNIO 2014	MARZO 2014
PRESTAMOS	70,121,451	67,256,859	62,312,652	59,525,501
ACTIVOS TOTALES	87,208,373	85,029,055	81,808,480	76,553,096
DEPOSITOS TOTALES	0	0	0	0
DEUDA TOTAL	81,500,550	79,388,093	76,472,677	71,337,444
ACCIONES PREFERIDAS	0	0	0	0
CAPITAL PAGADO	5,000,000	5,000,000	4,400,000	4,000,000
OPERACIÓN Y RESERVAS	0	0	0	0
PATRIMONIO TOTAL	5,707,823	5,640,962	5,335,803	5,215,652
RAZONES FINANCIERAS				
DIVIDENDO/ACCION COMU	0	0	0	0
DEUDA TOTAL+DEPOSITOS /PATRIMONIO	14.28	14.07	14.33	13.68
PRESTAMOS/ACTIVOS TOTALES	0.80	0.79	0.76	0.78
GASTOS DE OPERACIÓN/ACTIVOS TOTALES	0.0310	0.0239	0.0270	0.0273
MOROSIDAD/RESERVAS	*	*	*	*
MOROSIDAD/CARTERA TOTAL a más de 90 días	.0247	.0247	.0247	.0247

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

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	DICIEMBRE 2014	SEPTIEMBRE 2014	JUNIO 2014	MARZO 2014
INGRESOS POR INTERESES	2,283,831	1,795,490	1,709,445	1,867,520
GASTOS POR INTERESES	1,148,540	926,654	1,010,871	849,288
GASTOS DE OPERACIÓN	1,558,734	1,109,545	1,199,919	1,238,817
UTILIDAD O PERDIDA	-410,194(1)	-240,709(1)	-501,345	-220,585
ACCIONES EMITIDAS Y EN CIRCULACION	5,0000	5,0000	4,400	4,000
UTILIDAD O PERDIDA POR ACCION	-82.04	-48.14	-113.94	-55.15
UTILIDAD O PERDIDA DEL PERIODO (NETA)	66,861	345,160	63,371	226,526
ACCCIONES PROMEDIO DEL PERIODO	5,000	4,700	4,200	4,000

(1) Este rubro no incluye los ingresos por gastos de manejo, intereses ganados en plazo fijo y otros ingresos, que para este trimestre representan $501,376 de ingresos.

En cuadro a continuación se presenta informe incluyendo estos rubros

CUADRO CONTENIENDO INGRESOS TOTALES Y GASTOS TOTALES DE LA EMPRESA.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	DICIEMBRE 2014	SEPTIEMBRE 2014	JUNIO 2014	MARZO 2014
INGRESOS TOTALES	2,785,207	2,478,463	2,292,567	2,402,168
GASTOS INTERESES	1,148,540	926,654	1,010,871	849,288
GASTOS DE OPERACIÓN	1,558,734	1,109,545	1,199,919	1,238,817
UTILIDAD O PERDIDA	77,933	442,264	81,777	314,063
ACCIONES EMITIDAS Y EN CIRCULACION	5,0000	5,0000	4,400	4,000
UTILIDAD O PERDIDA POR ACCION	15.59	110.57	18.59	78.52
UTILIDAD O PERDIDA DEL PERIODO (NETA)	66,861	345,160	63,371	226,526
ACCCIONES PROMEDIO DEL PERIODO	5,000	4,700	4,200	4,000

METROCREDIT

HIPOTECARIA

III PARTE

Estados Financieros Interinos al cuarto trimestre del año 2014
(31 de diciembre de 2014)

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2013

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

ÍNDICE 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 - 23
INFORMACIÓN ADICIONAL	24
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	25
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos, mejoras y gastos de organización, depreciaciones y amortizaciones acumuladas por sucursales	26
Gastos generales y administrativos	27
Gastos de personal	28

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Alcance
Hemos efectuado la auditoría de los estados financieros que se acompañan de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.**, los cuales comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2014 y los estados conexos de resultados, cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2014 y las notas que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Intermedios
La Administración de la Empresa es responsable por la preparación y presentación de estos estados financieros 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 que la preparación de estados financieros estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Contador Público Autorizado
Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de los estados financieros 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 están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. 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 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.

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

Opinión
En nuestra opinión, los estados financieros, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.**, al 31 de diciembre de 2014, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2014, de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad No. 34 Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.

.../...

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 de la misma forma que fue aplica a 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

18 de febrero de 2015
Panamá, República de Panamá

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACIÓN

Al 31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2013

ACTIVO	NOTAS	Diciembre 2014	2013
Activo corriente			
Efectivo en cajas y bancos	1	B/. 13,721,199	B/. 11,503,906
Préstamos por cobrar - clientes	2	70,121,451	56,066,302
Cuentas por cobrar - empleados		164	164
Cuentas por cobrar - cheques devueltos		1,867	1,792
Adelanto a préstamos por cobrar		75,759	61,685
Adelanto a compra		184,545	78,556
Impuesto sobre la renta - estimado	3	1,053	-
Seguros pagados por adelantado	4	1,579	23,995
Total activo corriente		84,107,617	67,736,400
Inversiones en acciones y bonos del Estado	5	466,482	466,482
Propiedades disponibles para la venta	6	18,312	18,253
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	7	1,449,083	1,459,928
Otros activos			
Cuentas por cobrar - Fideicomiso		260,000	260,000
Cuentas por cobrar - terceros		383,809	383,809
Cuentas por cobrar - otras		399,309	327,887
Depósito de garantía		19,390	15,190
Gastos de organización, neto de amortización acumulada	8	103,371	76,537
Fondos en Fideicomiso	C	1,000	1,000
Total otros activos		1,166,879	1,064,423
Total activo		**87,208,373**	70,745,486
Cuentas de Orden			
Valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar		B/. **146,632,296**	B/. 118,768,395

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 2014, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2013

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	NOTAS	Diciembre 2014	2013
Pasivo corriente			
Sobregiros bancarios	1	B/. 2,180,357	B/. 885,331
Cuentas por pagar - proveedores	9	109,403	151,077
V.C.N. por pagar	C	30,000,000	27,000,000
Préstamos por pagar - bancos	10	1,640,004	1,136,046
Impuesto y retenciones por pagar	11	17,305	13,364
Adelantos recibidos de clientes		75,915	62,223
Tesoro Nacional - I.T.B.M.S.	12	406	3,650
FECI - préstamos por cobrar		1,101,008	621,815
Impuesto sobre la renta por pagar	13	514,461	604,095
Total pasivo corriente		35,638,859	30,477,601
Pasivo largo plazo			
Bonos por pagar	C	25,250,000	19,250,000
Préstamos por pagar - bancos	10	736,783	340,746
Total pasivo largo plazo		25,986,783	19,590,746
Otros pasivos			
Intereses no devengados	2	17,122,183	13,491,987
Gastos de manejo no devengados	14	2,752,725	2,196,025
Total otros pasivos		19,874,908	15,688,012
Total pasivo		81,500,550	65,756,359
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 5,000 acciones para diciembre de 2014 y 4,000 acciones para diciembre de 2013		5,000,000	4,000,000
Utilidades no distribuidas	15	707,823	989,127
Total patrimonio de los accionistas		5,707,823	4,989,127
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		B/. **87,208,373**	B/. 70,745,486

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 2014, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013

	NOTAS	Diciembre 2014	%	2013	%	AUMENTO O (DISMINUCIÓN)	%
Ingresos:							
Intereses ganados		B/. 7,656,286	77	B/. 6,399,848	74	B/. 1,256,438	20
Ingresos - gastos de manejo	**14**	415,217	4	371,609	4	43,608	12
Intereses ganados - plazos fijos		125,171	1	31,845	-	93,326	293
Otros ingresos	**16**	1,761,731	18	1,856,117	22	(94,386)	(5)
Total ingresos		9,958,405	100	8,659,419	100	1,298,986	15
Menos:							
Gastos generales y administrativos	**17**	9,042,368	91	7,883,634	91	1,158,734	15
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		916,037	9	775,785	9	140,252	18
Menos: impuesto sobre la renta							
Causado		214,119	2	215,172	2	(1,053)	-
Utilidad neta		B/. **701,918**	7	B/. 560,613	7	B/. 141,305	25

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 2014, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013

	NOTAS	Acciones comunes	Utilidades no distribuidas	Total del patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre de 2012		B/. 3,045,000	B/. 907,503	B/. 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	15	-	(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		4,000,000	989,127	4,989,127
Saldos al 31 de diciembre de 2013		4,000,000	1,009,994	5,009,994
Más: emisión de acciones		1,000,000	-	1,000,000
Menos: declaración de dividendos		-	(1,000,000)	(1,000,000)
Impuesto complementario	15	-	(4,089)	(4,089)
Saldos al 31 de diciembre de 2014		5,000,000	5,905	5,005,905
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2014		-	701,918	701,918
Saldos al 31 de diciembre de 2014		B/. **5,000,000**	B/. **707,823**	B/. **5,707,823**

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 2014, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013

	Diciembre 2014	2013
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Efectivo recibido de:		
Abonos de préstamos por cobrar, intereses ganados y comisión de cierre	B/. 19,534,760	B/. 17,403,537
Efectivo (utilizado) en:		
Gastos administrativos pagados	(8,710,951)	(7,472,247)
Pago de impuestos	(419,125)	(179,423)
Préstamos otorgados	(19,064,898)	(16,190,753)
Adelantos a préstamos	(14,074)	1,209
Total efectivo (utilizado)	(28,209,048)	(23,841,214)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación	(8,674,288)	(6,437,677)
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Adquisición en activo fijo	(231,627)	(432,099)
Depósitos en garantía	(4,200)	(1,798)
Emisión de acciones	1,000,000	955,000
Inversiones en acciones	-	(33,857)
Adelanto a compra	(105,989)	(5,464)
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de inversión	658,184	481,782
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Préstamos abonados o cancelados	(556,879)	(772,646)
Préstamos recibidos	1,456,875	1,445,887
Bonos por pagar	6,000,000	5,000
V.C.N. por pagar	3,000,000	8,000,000
Variación en cuentas por cobrar - otras	(71,422)	(288,990)
Variación en cuentas por pagar - otras	-	(29,500)
Variación en cuentas por pagar - accionistas	-	(4,901)
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	109,797	31,845
Dividendos pagados	(1,000,000)	(453,000)
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento	8,938,371	7,933,695
Aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo	922,267	1,977,800
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	10,618,575	8,640,775
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre	B/. **11,540,842**	B/. 10,618,575

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31de diciembre de 2014, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2013

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 catorce sucursales (Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Cerro Viento, Bugaba, Vista Alegre, Balboa, Las Cumbres, Coronado, Bethania y 24 de Diciembre).

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 2014, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2013

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 Cincuenta 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:	Doce millones de Balboas (B/.12,000,000.00) Vendido en su totalidad.
Plazo:	Cuatro años (8 de octubre de 2016).
Tasa de interés:	Siete punto cincuenta por ciento anual (7.50%), pagado mensualmente.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2014, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2013

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.

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

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

Fecha de emisión:	18 de marzo de 2014.
Monto:	Seis millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno (B/.6,000,000.00).
Bonos por pagar:	Seis millones de Balboas (B/.6,000,000.00) Vendido en su totalidad.
Plazo:	Cuatro años (20 de marzo de 2018).
Tasa de interés:	Nueve por ciento anual (9.00%), pagado mensualmente.
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía:	No cuenta sin ninguna garantía específica 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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2014, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2013

C. Emisión de Bonos (continuación)

Informe de la empresa Fiduciaria al 31 de diciembre de 2014

En el informe de ABC Trust, Inc., al 31 de diciembre de 2014, 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 2014 a SEIS MILLONES SEISCIENTOS SIETE MIL DOSCIENTOS VEINTITRES DÓLARES CON CINCUENTA Y TRES CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $6,607,223.53).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DOCE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA MIL DOSCIENTOS SEIS DÓLARES CON SESENTA Y NUEVE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $12,470,206.69), 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 2014 a TRECE MILLONES DOSCIENTOS QUINCE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO DÓLARES CON CINCUENTA Y CUATRO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $13,215,878.54).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a VEINTIOCHO MILLONES SETENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE DÓLARES CON TRECE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $28,074,997.13) para la misma fecha.

Informe de la empresa Fiduciaria al 31 de diciembre de 2014

En el informe de Central Fiduciaria, S. A., al 31 de diciembre de 2014, 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 2014, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2013

C. Emisión de Bonos (continuación)

Bienes del Fideicomiso

Fideicomiso VII

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (VII emisión) asciende al 31 de diciembre de 2014 a SEIS MILLONES NOVECIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO DÓLARES CON TRES CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $6,909,675.03).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DOCE MILLONES NOVENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE DÓLARES CON VEINTICUATRO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $12,099,739.24), para la misma fecha.

Fideicomiso XI VCN

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN (XI emisión) asciende al 31 de diciembre de 2014 a CATORCE MILLONES TRESCIENTOS TRECE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS DÓLARES CON CUARENTA Y SEIS CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $14,313,872.46).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a VEINTISIETE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIDOS MIL CIENTO DIECIOCHO DÓLARES CON CUARENTA CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $27,822,118.40), para la misma fecha.

Fideicomiso XII VCN

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN (XII emisión) asciende al 31 de diciembre de 2014 a DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO DÓLARES CON TREINTA Y UN CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $18,727,868.31).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a CUARENTA Y DOS MILLONES VEINTIUN MIL CIENTO DIECIOCHO DÓLARES CON CERO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $42,021,118.00), para la misma fecha.

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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2014, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2013

C. Emisión de Bonos (continuación)
Informe de la empresa Fiduciaria al 31 de diciembre de 2013 (continuación)

Bienes del Fideicomiso
Fideicomiso IV
El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (IV emisión) asciende al 31 de diciembre de 2013 a SEIS MILLONES SEISCIENTOS UN MIL SETECIENTOS CATORCE DÓLARES CON CINCUENTA Y TRES CENTÉSIMOS DE DÓLAR (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 DIECISIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE DÓLARES CON VENTICUATRO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (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 DÓLARES CON NUEVE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $13,205,906.09).

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 DÓLARES CON CINCUENTA Y TRES CENTÉSIMOS DE DÓLAR (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 DÓLARES CON CINCUENTA Y NUEVE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (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 VEINTE MILLONES CIENTO TREINTA MIL TRESCIENTOS CATORCE DÓLARES CON CATORCE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (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 DÓLARES CON CINCUENTA Y SIETE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $16,812,764.57).

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2014, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2013

C. Emisión de Bonos (continuación)
Informe de la empresa Fiduciaria al 31 de diciembre de 2013 (continuación)

Bienes del Fideicomiso
Fideicomiso X VCN
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 DÓLARES CON TREINTA Y OCHO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $41,009,977.38), para la misma fecha.

Décima Primera 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 décima primera emisión de Valores Comerciales Negociables, son los siguientes:

Fecha de emisión:	13 de febrero de 2014.
Monto:	Trece millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno (B/.13,000,000.00).
V.C.N. por pagar:	Trece millones de Balboas (B/.13,000,000.00) Vendido en su totalidad.
Plazo:	Un año (8 de febrero de 2015).
Tasa de interés:	Seis punto cinco por ciento anual (6.50%), pagado mensualmente.
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía:	Los Valores estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía Irrevocable constituido con la empresa Central Fiduciaria, S. A., conformado por préstamo con garantías hipotecaria y anticrética. 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.

Décima Segunda 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 252-14 del 27 de mayo de 2014. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2014, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2013

C. Emisión de Bonos (continuación)

Décima Segunda Emisión de Valores Comerciales Negociables (continuación)

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

Fecha de emisión:	**Serie A**: 7 de junio de 2014. **Serie B**: 15 de julio de 2014.
Monto:	Diecisiete Millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno (B/.17,000,000.00). **Serie A** Once Millones de Dólares (B/.11,000.000.00) **Serie B** Seis Millones de Dólares (B/.6,000.000.00)
V.C.N. por pagar:	**Serie A** Vendido en su totalidad. **Serie B** Vendido en su totalidad.
Plazo:	**Serie A**: un año (4 de junio de 2015). **Serie B**: un año (12 de julio de 2015).
Tasa de interés:	Seis punto cinco por ciento anual (6.50%), pagado mensualmente.
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía:	Los Valores estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía irrevocable constituido con la empresa Central Fiduciaria, S. A., conformado por créditos con garantías de hipotecas de propiedades de sus clientes o de efectivo, quedando claro que el efectivo aportado podrá ser invertido en títulos valores. Los créditos con garantía hipotecaria tendrán un avalúo equivalente al 200% del importe de los Valores Comerciales Negociables emitidos y en circulación. Cuando los aportes sean en efectivo éstos serán reconocidos a la par y por un valor nominal igual al valor de los Valores Comerciales Negociable emitidos y en circulación.

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 2014, 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 2014, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2013

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

c) 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, neto 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 2014, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2013

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

g) Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto 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.

j) Declaración de renta

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2014, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2013

1. **Efectivo en cajas y bancos**

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

	Diciembre 2014	2013
Cuentas corrientes		
Caja	B/. 42,856	B/. 53,604
Caja menuda	1,850	1,650
Banco Nacional de Panamá	5,865	6,534
Caja de Ahorros	35,075	3,598
Banco Bac de Panamá, S. A. / Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.	4,285	1,077
Capital Bank, Inc.	712	10,346
Global Bank Corporation	71,510	66,840
Banco General, S. A.	9,561	4,565
Banco Panamá, S. A.	8,944	16,204
Multibank, Inc.	16,472	36,880
Balboa Bank & Trust, Corp.	8,205	393,617
St. George Bank	6,873	-
Totales - cuentas corrientes	212,208	594,915
Cuentas de ahorros		
MetroBank, S. A.	19,576	19,576
Caja de Ahorros	3,342	3,342
Totales - cuentas de ahorros	22,918	22,918
Plazos fijos		
Banco Citibank (Panamá), S. A.	56,073	56,073
Global Bank Corporation	4,050,000	2,550,000
Banco Bac de Panamá, S. A. / Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.	50,000	50,000
Multibank, Inc.	50,000	100,000
MetroBank, S. A.	3,240,000	3,090,000
Balboa Bank & Trust, Corp.	4,420,000	4,920,000
Banco General, S. A.	120,000	120,000
Capital Bank, Inc.	1,000,000	-
St. Georges Bank	500,000	-
Totales - plazo fijo	13,486,073	10,886,073
Sub - totales	13,721,199	11,503,906
Menos: Sobregiros bancarios *		
Global Bank Corporation	1,749,656	556,664
MetroBank, S. A.	347,258	328,148
Balboa Bank & Trust, Corp.	83,443	519
Sub - totales	(2,180,357)	(885,331)
Totales netos	B/. 11,540,842	B/. 10,618,575

* 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 2014, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2013

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 2014	2013
Préstamos por cobrar	B/. 70,121,451	B/. 56,066,302
Menos: intereses no devengados	17,122,183	13,491,987
Totales netos	B/. **52,999,268**	B/. 42,574,315

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 2014 y al 31 de diciembre de 2013, así:

	Diciembre 2014	%	2013	%
Corriente	B/. 64,238,261	91.61	B/. 51,317,486	91.53
30 días	1,591,757	2.27	1,295,132	2.31
60 días	2,559,433	3.65	2,130,519	3.80
90 días	946,640	1.35	768,108	1.37
120 días	785,360	1.12	555,057	0.99
Totales	B/. **70,121,451**	100.00	B/. 56,066,302	100.00

3. Impuesto sobre la renta - adelantado

El monto de B/.**1,053** para diciembre de 2014, corresponde al impuesto sobre la renta estimado para el período 2015. Este monto fue determinado con base a la renta neta gravable según la declaración de renta del año 2014.

4. Seguros pagados por adelantado

El monto de B/.**1,579** para diciembre de 2014 y de B/.23,995 para diciembre de 2013, corresponden a los desembolsos en concepto de primas de pólizas de seguro que a la fecha del balance tienen saldo pendiente de amortización.

5. Inversiones en acciones y bonos del Estado

Las inversiones a largo plazo, que por su naturaleza no son susceptibles de ser realizadas de inmediato y/o cuya intención es mantenerlas por un período mayor a un año, se presentan a su costo de adquisición, sin opción de venta. (NIC No. 32).

La inversión en acciones se ha realizado 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 2014, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2013

6. 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/. 7,396	B/. 18,000
214,677 *	10,916	15,000
Totales	B/. **18,312**	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. 120807.

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

(Véase detalle en la página No. 25).

8. Gastos de organización, neto de amortización acumulada

El monto de B/.**103,371** para diciembre de 2014 y de B/.76,537 para diciembre de 2013, corresponden a los desembolsos efectuados para la organización de las sucursales de Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Cerro Viento, Bugaba, Vista Alegre, Las Cumbres, Balboa, Coronado, Bethania y 24 de Diciembre. Estos montos serán amortizados en un período de cinco años, para diciembre de 2014 se amortizó B/.**24,858** y para diciembre de 2013 se amortizó B/.24,319.

9. Cuentas por pagar - proveedores

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

	Diciembre 2014	%	2013	%
De 1 a 30 días	B/. 67,976	62.15	B/. 117,351	77.68
De 31 a 60 días	19,730	18.03	26,465	17.52
De 61 a 90 días	2,807	2.56	-	-
De 91 a 120 ó más	18,890	17.26	7,261	4.80
Totales	B/. **109,403**	100.00	B/. 151,077	100.00

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2013

10. Préstamos por pagar - bancos

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

PORCIÓN CORRIENTE			Diciembre 2014	2013
BANCO BAC PANAMA, S. A. / BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A.				
Préstamo No.	Fecha vencimiento	Hasta diciembre		
Varios préstamos	2009 - 2019	2014	B/. 8,806	B/. 4,580
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
CAJA DE AHORROS				
Préstamo No.	Fecha vencimiento	Hasta diciembre		
Varios préstamos	2011 - 2016	2014	676,386	579,506
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
GLOBAL BANK CORPORATION				
Préstamo No.	Fecha vencimiento	Hasta diciembre		
Varios préstamos	2012 - 2018	2014	269,812	151,960
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
METROBANK, S. A.				
Préstamo No.	Fecha vencimiento	Hasta diciembre		
Varios préstamos	2013 - 2015	2014	685,000	400,000
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Totales			1,640,004	1,136,046
PORCIÓN LARGO PLAZO				
BANCO BAC PANAMA, S. A. / BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A.			39,445	51,457
GLOBAL BANK CORPORATION			697,338	289,289
Totales			B/. 736,783	B/. 340,746

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 2014, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2013

11. Impuestos y retenciones por pagar

El importe de B/.**17,305** para diciembre de 2014 y de B/.13,364 para diciembre de 2013, 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 2014 y diciembre de 2013. Estos montos se pagan en el mes siguiente, es decir, en el mes de enero de 2015 y 2014.

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

El monto de B/.**406** para diciembre de 2014 y de B/.3,650 para diciembre de 2013, 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 2014 y diciembre de 2013. Estos montos se pagan en el mes siguiente, es decir en el mes de enero de 2015 y 2014.

13. Impuesto sobre la renta por pagar

El monto de B/.**514,461** para diciembre de 2014, incluye el monto de B/.214,119 que corresponde al impuesto sobre la renta causado para diciembre de 2014 y de B/.604,095 para diciembre de 2013, 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 2014 y 2013.

14. Gastos de manejo no devengados

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

	Diciembre 2014	2013
Saldos al inicio del período	B/. 2,196,025	B/. 1,970,078
Totales del período al 31 de diciembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013.	971,917	597,556
Menos: monto diferido por amortizar	2,752,725	2,196,025
Totales de ingresos del período	B/. 415,217	B/. 371,609

15. Utilidades no distribuidas

A las utilidades no distribuidas se le aplicó el monto de B/.**4,089** para diciembre de 2014 y de B/.20,868 para diciembre de 2013, 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 2014, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2013

16. Otros ingresos

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

	Diciembre 2014	2013
Legales	B/. 522,524	B/. 499,857
Notariales	108,125	110,632
Avalúos	134,465	125,281
Cesión	180,504	176,425
Timbres	19,882	16,982
Seguros	62,920	64,319
Comisión de asesoría y análisis de riegos	251,030	489,287
Minuta - carta de cancelación	16,931	19,196
Interés moroso	155,320	124,213
Varios	310,030	229,925
Totales	B/. 1,761,731	B/. 1,856,117

17. Gastos de personal

El número de empleados durante el período terminado al 31 de diciembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es de **110** y 90, 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 31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013

Al 31 de diciembre de 2014	Terreno	Edificio	Equipo rodante	Equipo de oficina	Mobiliario y enseres	Instalación y mejoras	Letrero	Totales
COSTO DE ADQUISICIÓN								
Saldos al inicio del año	B/. 500,000	B/. 310,500	B/. 609,934	B/. 345,130	B/. 227,324	B/. 239,171	B/. 97,719	B/. 2,329,778
Más: adquisiciones	-	-	84,159	63,789	65,791	-	17,888	231,627
Saldos al 31 de diciembre	500,000	310,500	694,093	408,919	293,115	239,171	115,607	2,561,405
DEPRECIACIÓN ACUMULADA								
Saldos al inicio del año	(-)	(57,396)	(344,585)	(259,276)	(107,597)	(52,835)	(48,161)	(869,850)
Más: gastos del período	(-)	(10,683)	(91,288)	(45,687)	(22,684)	(57,219)	(14,911)	(242,472)
Saldos al 31 de diciembre	(-)	(68,079)	(435,873)	(304,963)	(130,281)	(110,054)	(63,072)	(1,112,322)
Saldos netos	**500,000**	**242,421**	**258,220**	**103,956**	**162,834**	**129,117**	**52,535**	**1,449,083**
Al 31 de diciembre de 2013								
COSTO DE ADQUISICIÓN								
Saldos al inicio del año	500,000	310,500	467,532	279,976	200,567	61,905	77,199	1,897,679
Más: adquisiciones	-	-	142,402	65,154	26,757	177,266	20,520	432,099
Saldos al final del año	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 final del año	(-)	(57,396)	(344,585)	(259,276)	(107,597)	(52,835)	(48,161)	(869,850)
Saldos netos	B/. 500,000	B/. 253,104	B/. 265,349	B/. 85,854	B/. 119,727	B/. 186,336	B/. 49,558	B/. 1,459,928

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 2014

	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/. 308,041	B/. 186,209	B/. 110,457	B/. 239,171	B/. 21,999	B/. 39,149	B/. 1,465,026
Chitré	-	-	26,353	18,561	10,425	-	11,921	14,650	81,910
Santiago	-	-	26,653	24,469	29,832	-	8,699	20,272	109,925
Penonomé	-	158,000	56,885	20,416	12,846	-	5,971	29,149	283,267
David	-	-	62,052	15,965	33,139	-	1,160	21,888	134,204
Aguadulce	-	-	22,367	10,637	7,808	-	2,677	11,891	55,380
La Chorrera	-	-	20,367	16,420	11,038	-	12,038	22,862	82,725
Cerro Viento	-	-	33,869	14,298	9,846	-	5,639	12,240	75,892
Bugaba	-	-	34,674	16,268	13,298	-	11,886	16,394	92,520
Vista Alegre	-	92,500	-	17,980	12,231	-	8,092	16,106	146,909
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
Coronado	-	-	15,719	11,785	10,462		7,345	12,732	58,043
Bethania	-	-	20,692	8,937	8,511		3,822	20,423	62,385
24 de Diciembre	-	-	24,692	14,353	1,657	-	6,721	18,537	65,960
Sub - totales	500,000	310,500	694,093	408,919	293,115	239,171	115,607	301,952	2,863,357
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES									
Panamá	(-)	(28,834)	(224,269)	(154,886)	(70,885)	(110,054)	(10,016)	(39,149)	(638,093)
Chitré	(-)	(-)	(19,030)	(15,884)	(7,102)	(-)	(7,178)	(14,650)	(63,844)
Santiago	(-)	(-)	(18,997)	(16,198)	(6,267)	(-)	(8,699)	(20,272)	(70,433)
Penonomé	(-)	(31,281)	(44,212)	(20,416)	(9,538)	(-)	(5,892)	(29,149)	(140,488)
David	(-)	(-)	(47,147)	(14,589)	(8,231)	(-)	(1,160)	(21,888)	(93,015)
Aguadulce	(-)	(-)	(15,044)	(8,053)	(5,152)	(-)	(2,677)	(11,891)	(42,817)
La Chorrera	(-)	(-)	(12,139)	(15,745)	(5,026)	(-)	(7,447)	(15,506)	(55,863)
Cerro Viento	(-)	(-)	(18,646)	(13,513)	(5,807)	(-)	(4,417)	(9,591)	(51,974)
Bugaba	(-)	(-)	(21,243)	(15,023)	(4,541)	(-)	(8,320)	(11,476)	(60,603)
Vista Alegre	(-)	(7,964)	(-)	(14,611)	(3,593)	(-)	(4,181)	(8,318)	(38,667)
Balboa	(-)	(-)	(3,224)	(8,690)	(1,170)	(-)	(1,201)	(6,535)	(20,820)
Las Cumbres	(-)	(-)	(9,294)	(5,614)	(2,350)	(-)	(1,030)	(7,912)	(26,200)
Coronado	(-)	(-)	(1,179)	(1,398)	(392)	(-)	(551)	(914)	(4,434)
Bethania	(-)	(-)	(1,035)	(223)	(213)	(-)	(191)	(1,021)	(2,683)
24 de Diciembre	(-)	(-)	(414)	(120)	(14)	(-)	(112)	(309)	(969)
Sub - totales	(-)	(68,079)	(435,873)	(304,963)	(130,281)	(110,054)	(63,072)	(198,581)	(1,310,903)
Saldos netos	B/. 500,000	B/. 242,421	B/. 258,220	B/. 103,956	B/. 162,834	B/. 129,117	B/. 52,535	B/. 103,371	B/. 1,552,454

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2014; con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013

	NOTAS	Panamá	Chiriquí	Santiago	Penonomé	David	SUCURSALES Agua dulce	El Chorrera	Coto Viento	Boquete	Vista Alegre	Las Cumbres	Balboa	Coronado	Bethania	24 Diciembre	Diciembre 2014	2013	AUMENTO O (DISMINUCIÓN)
Gastos de personal	17	B/. 392,918	B/. 29,136	B/. 39,018	B/. 28,457	B/. 50,809	B/. 23,408	B/. 37,748	B/. 36,140	B/. 29,717	B/. 33,288	B/. 32,024	B/. 35,002	B/. 8,952	B/. 9,692	B/. 5,258	B/. 790,547	B/. 658,459	B/. 132,088
Honorarios profesionales		976,082	40,775	43,550	62,475	108,475	33,150	48,200	61,975	73,550	55,950	38,900	56,645	6,575	11,900	3,700	1,601,902	1,357,860	244,042
Viáticos y viajes		4,272	1,122	3,225	600	2,281	600	1,414	966	600	744	850	949	1,420	550	50	19,423	10,364	9,059
Atención a clientes y empleados		112,817	410	503	438	640	209	59	17	243	277	337	12,035	49	2	1,026	129,056	112,280	16,776
Papelería y útiles de oficina		18,225	665	1,798	1,755	2,226	999	1,452	2,208	2,348	717	1,510	1,593	958	425	807	37,704	44,581	(6,877)
Papel sellado y timbres		7,062	152	186	211	289	106	351	152	163	107	219	79	14	20	10	9,101	5,807	3,294
Alquileres		88,855	6,000	9,000	-	11,655	5,400	15,600	9,489	4,800	-	-	11,520	4,013	2,100	2,600	170,430	150,228	20,202
Luz		12,715	1,642	2,529	2,252	1,298	1,112	2,141	1,860	1,172	2,690	1,576	2,513	576	449	207	34,772	31,307	3,465
Teléfono y fax		50,089	2,715	2,443	691	2,949	2,227	2,351	3,967	1,494	1,459	1,104	1,000	-	-	-	72,489	64,292	8,197
Agua		743	-	429	208	314	-	-	823	176	419	337	491	54	302	36	4,332	2,506	1,826
Cuotas y suscripciones		24,215	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24,215	5,401	18,814
Combustibles y lubricantes		46,004	30	71	40	795	35	115	36	205	-	52	25	-	-	40	47,338	43,908	3,430
Transporte - sucursales		150,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	150,000	177,000	(27,000)
Transporte local		1,621	30	-	-	151	-	38	145		3	170	62	2	-	30	2,252	2,612	(360)
Aseo y limpieza		4,803	1,182	1,523	1,442	1,098	805	1,766	741	452	1,300	1,211	859	471	95	110	17,888	15,074	2,814
Acarreo y flete		-	910	910	910	1,014	910	-	-	782	-	-	-	-	-	-	5,436	5,804	(368)
Correo y porte postal		16,057	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,057	14,882	1,175
Propaganda		165,465	25,331	19,604	27,138	26,379	5,950	18,032	10,175	16,598	10,432	12,910	8,190	6,761	1,740	500	354,605	437,263	(82,658)
Impuestos municipales		5,057	840	1,360	943	1,414	604	1,778	1,985	1,092	1,424	1,806	1,520	525	-	-	20,348	18,546	1,802
Impuestos nacionales		110,750	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	110,750	131,750	(21,000)
Seguros		86,994	-	-	-	-	-	-	-	-	48	-	-	-	-	-	87,042	86,349	693
Servicios de documentos		772	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	772	934	(162)
Depreciaciones y amortizaciones		131,885	6,317	6,152	13,532	9,999	3,571	6,097	11,058	13,583	11,934	12,678	9,831	3,520	1,662	699	242,472	218,854	23,618
Organización		-	-	-	47	-	-	4,012	2,449	3,279	3,220	5,251	4,356	914	1,621	309	24,858	24,319	539
Donación		1,457	790	840	1,300	3,828	590	825	905	1,455	655	725	930	75	150	50	14,585	10,000	4,585
Alquiler de equipo		39,533	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39,533	31,619	7,914
Reparación y mantenimiento		67,723	11,375	22,365	13,185	19,209	7,060	11,832	7,404	9,515	9,846	10,749	19,893	2,707	979	355	214,197	182,335	31,862
Bancarios		88,769	87	27	801	913	585	495	113	1,024	37	55	137	47	40	5	93,140	114,982	(21,842)
Intereses financieros		179,730	-	2	1	1	-	116	4	27	1	1	59	45	26	10	180,025	120,416	59,607
Intereses de bonos		3,686,458	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,686,458	3,001,861	684,597
I.T.B.M.S. - asumido		147,484	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	147,484	151,741	(4,257)
Transporte, placas y revisados		623	29	-	87	79	29	203	39	76	20	58	15	158	-	149	1,575	2,573	(998)
Entrenamiento al empleado		730	237	-	-	110	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,077	1,998	(921)
Uniformes		5,760	283	435	-	-	-	210	165	-	-	-	450	300	-	-	7,533	6,125	1,408
Fumigación		1,200	210	140	120	70	140	200	-	-	240	90	-	35	35	-	2,480	2,205	275
Seguridad y vigilancia		3,855	-	480	240	854	180	392	10,521	178	180	345	2,340	100	152	25	19,842	26,505	(6,663)
Legales y notariales		155,616	3,165	3,798	7,259	11,309	2,887	3,431	4,404	8,452	3,082	2,892	3,857	107	-	-	210,239	162,508	47,731
Seguros - préstamos		2,112	2,552	2,304	3,021	6,498	2,109	2,616	4,727	4,092	2,823	1,961	4,236	145	688	226	40,210	30,498	9,712
Avalúos - préstamos		1,979	3,325	3,226	6,603	9,777	3,744	4,841	4,530	8,544	4,022	2,515	5,816	-	-	-	58,922	62,841	(3,919)
No deducible		23,670	2,654	1,186	1,165	2,811	459	80	1,007	1,860	546	375	375	-	-	-	56,278	22,217	14,061
Inmobiliarios		299,592	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	299,592	320,383	(20,791)
Multas y recargos		13,960	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,960	10,946	3,014
Varios		823	143	94	69	-	-	-	16	-	10	-	-	18	118	110	1,401	1,501	(100)
Totales		B/. 7,119,471	B/. 142,035	166,538	B/. 175,010	B/. 277,246	B/. 96,869	B/. 166,355	B/. 178,111	B/. 185,507	B/. 123,474	B/. 130,711	B/. 184,878	B/. 38,561	B/. 31,926	B/. 15,676	B/. 9,042,368	B/. 7,833,634	B/. 1,158,734

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS DE PERSONAL

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2014, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013

	SUCURSALES															
Al 31 de diciembre de 2014	Panamá	Chitré	Santiago	Penonomé	David	Agua dulce	La Chorrera	Cerro Viento	Bugaba	Vista Alegre	Las Cumbres	Balboa	Coronado	Bethania	24 Diciembre	Totales
Salario	B/. 275,847	B/. 18,824	B/. 25,778	B/. 18,975	B/. 32,287	B/. 17,113	B/. 25,413	B/. 26,324	B/. 19,699	B/. 21,414	B/. 22,192	B/. 22,596	B/. 6,529	B/. 7,100	B/. 3,126	B/. 543,217
Vacaciones	22,039	1,137	2,564	1,725	2,625	525	2,726	1,225	1,835	1,862	2,018	1,442	-	-	-	41,723
Décimo tercer mes	23,387	1,568	2,407	1,724	2,819	1,399	2,213	1,996	1,701	2,087	2,028	2,179	429	452	452	46,841
Bonificación	11,119	818	1,125	862	1,575	850	1,112	700	662	897	950	675	850	850	1,138	24,183
Prima de producción	2,000	960	1,550	1,980	4,570	810	1,960	1,680	2,240	1,170	930	1,490	130	210	40	21,720
Prestaciones laborales	13,662	2,764	1,214	-	1,538	-	-	-	270	217	162	2,872	-	-	-	22,699
Prestaciones sociales	45,864	3,065	4,380	3,191	5,395	2,711	4,324	4,215	3,310	3,641	3,744	3,748	994	1,080	502	90,164
Totales	393,918	29,136	39,018	28,457	50,809	23,408	37,748	36,140	29,717	31,288	32,024	35,002	8,933	9,692	5,358	790,547
Al 31 de diciembre de 2013																
Salario	241,933	16,944	20,676	18,325	28,400	13,444	18,296	19,548	18,833	23,201	12,609	15,242	-	-	-	447,451
Vacaciones	19,042	1,320	1,585	2,300	2,573	1,754	1,791	1,850	1,600	2,054	635	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	1,920	-	-	-	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	2,135	3,143	3,267	3,139	3,874	2,002	2,466	-	-	-	74,779
Totales	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/. 28,397	B/. 34,447	B/. 19,517	B/. 21,694	B/. -	B/. -	B/. -	B/. 658,459

IV PARTE

El emisor divulgará esta información enviando copia de los mismos a los tenedores de Bonos y VCNs durante el mes de marzo de 2015

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

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

SUPER UAL22ENE2015am11:4
CONS: 19452
RECIBIDO POR Fernando

FID. ABS 4395A-15

Panamá, 21 de Enero de 2015

Señor
Juan Manuel Martans
Superintendente
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Ciudad

Ref.: Hipotecaria Metrocredit - emisión de bonos por US$ 12MM
Fideicomiso Esc. 5969 de 6 de junio de 2012 (FG-18-12)

Estimado señor Martans:

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 2014 de **TREINTA MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y TRES DOLARES CON 40/100 (US$30,596,933.40).**

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Atentamente,
ABS TRUST INC.

Susana Dávila
Gerente General
/maa

CC. HIPOTECARIA METROCREDIT

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

SUPER UAL 22ENE2015 11:4

CONS: 19452
RECIBIDO POR Fernando

FID. ABS 4394A-15

Panamá, 21 de Enero de 2015

Señor
Juan Manuel Martans
Superintendente
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Ciudad

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

Estimado señor Martans:

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 2014 de **SEIS MILLONES SEISCIENTOS SIETE MIL DOSCIENTOS VEINTITRES DOLARES CON 53/100 (US$6,607,223.53).**

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Atentamente,
ABS TRUST INC.

Susana Dávila
Gerente General
/maa

CC. HIPOTECARIA METROCREDIT