HIPOTECARIA METROCREDIT

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

I TRIMESTRE

METROCREDIT

HIPOTECARIA

31 DE MARZO DE 2014

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL IN-T

HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

31 de marzo 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

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

Décima Emisión de VCNs Resolución No. SMV-169-13 del 3 de mayo de 2013
Fecha de Emisión 11 de junio de 2013

Décimo Primera Emisión de VCNs Res No. SMV-16-14 del 14 de enero de 2014,
Fecha de Emisión 13 de febrero de 2014.

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:

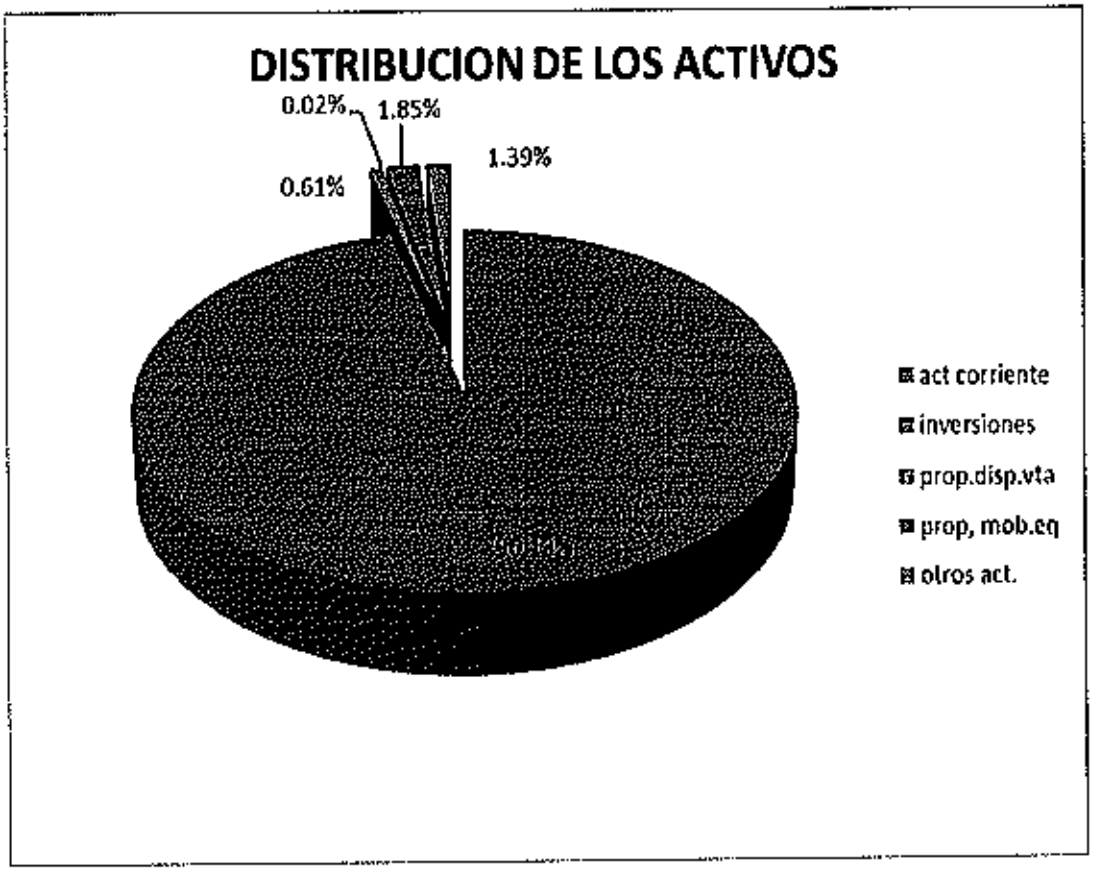
EMAIL: hipotecaria@metrocreditpanama.com

I PARTE

I ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Para el período correspondiente al cuarto trimestre del año 2013, la empresa registró activos circulantes por un monto de B/.73,586,942.00 lo cual consideramos bueno, ya que representa un aumento de 8.64% vs las cifras reportadas al 31 de diciembre de 2013 en el informe previo .
El efectivo representó B/.13,750,300.00 un aumento del 19.53% vs el 31 de diciembre de 2013 producto de un aumento en la colocación de nuevos Valores Comerciales Negociables por $3 millones adicionales y Bonos por $1,754,000 adicionales. Este efectivo representa un 18.69% del total de los activos corrientes, representando las cuentas por cobrar casi el 80.89% o sea el área mas productiva de la empresa, que a su vez tuvo un aumento del orden del 6.17% vs el trimestre precedente. Los activos circulantes representan el 96.13% del total de activos, el restante 3.87% está representado por mobiliario y equipo de oficinas 1.85% , inversiones en acciones y bonos 0.61% y propiedades disponibles para la venta y otros activos representan el restante 1.41%, del total de activos.



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 décima emisión de VCNs de la empresa . Al cierre del trimestre, se habían colocado $17 millones.

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.

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 $1,754,000.00 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/71,337,444 un 8.49 mayor que el trimestre correspondiente al 31 de diciembre de 2013, desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes $33,395,228 sea 46.81% del total, que a su vez tuvo un aumento de 9.57% vs el 31 de diciembre de 2013, básicamente debido a un aumento en la colocación de Valores Comerciales Negociables por un monto de $3,000,000.00.

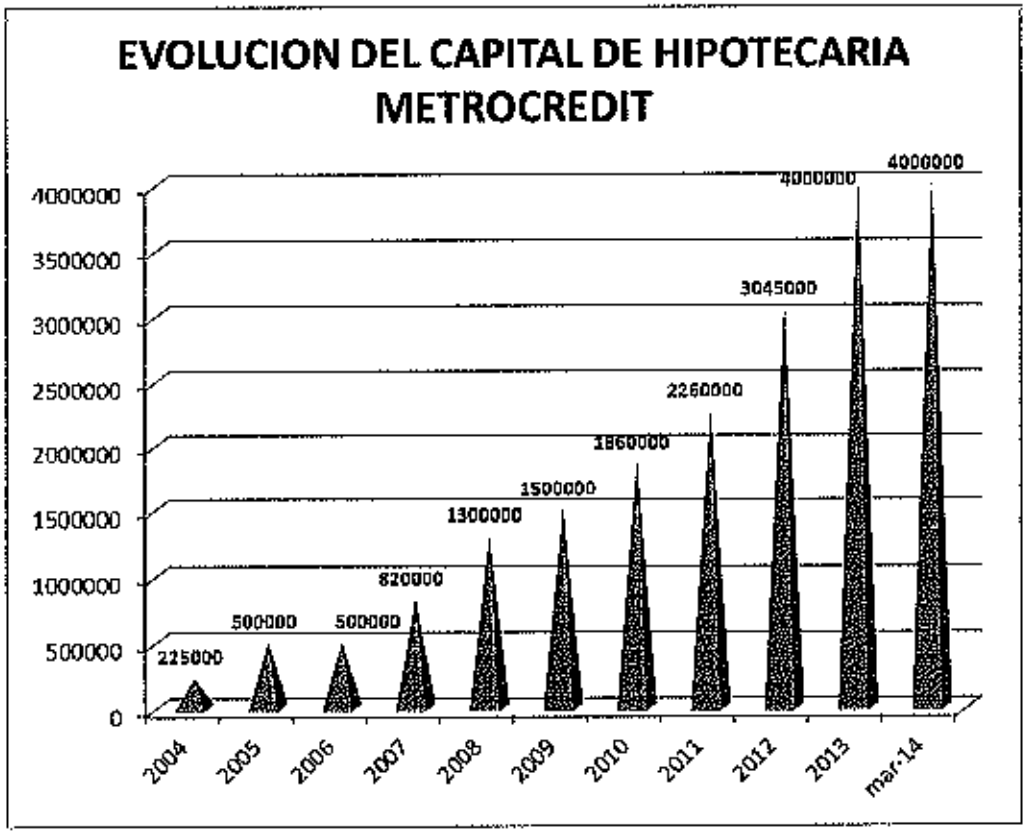
El pasivo a largo plazo, aumentó en 9.46% vs el trimestre anterior, ya que al 31 de diciembre de 2013 el monto de los mismos fue de B/.19,590,746 vs B/.21,445,682.00 al 31 de marzo de 2014. Este aumento obedece a un aumento en la colocación de bonos por $1,754,000.00.

Los otros pasivos aumentaron 5.15%, básicamente debido al aumento en intereses y gastos de manejo no devengados .

En este trimestre la relación corriente desmejoró levemente ya que a diciembre 31 de 2013 esta relación fue de 2.22 a 1 , y para el presente trimestre 2.20 a 1.

B. RECURSOS DE CAPITAL

El capital pagado se mantuvo en $4 millones al igual que al cierre del año 2013. Las utilidades retenidas aumentaron 22.9% vs el cierre del trimestre anterior. Hubo aumento en emisiones de VCNS y de bonos en el período, lo que ocasionó una leve aumento en el nivel de endeudamiento que pasó de 13.18 veces a 13.68 veces en el presente trimestre.. El accionista único pretende aumentar el capital a corto plazo, para llevarlo a B/.5 millones durante el año 2014.

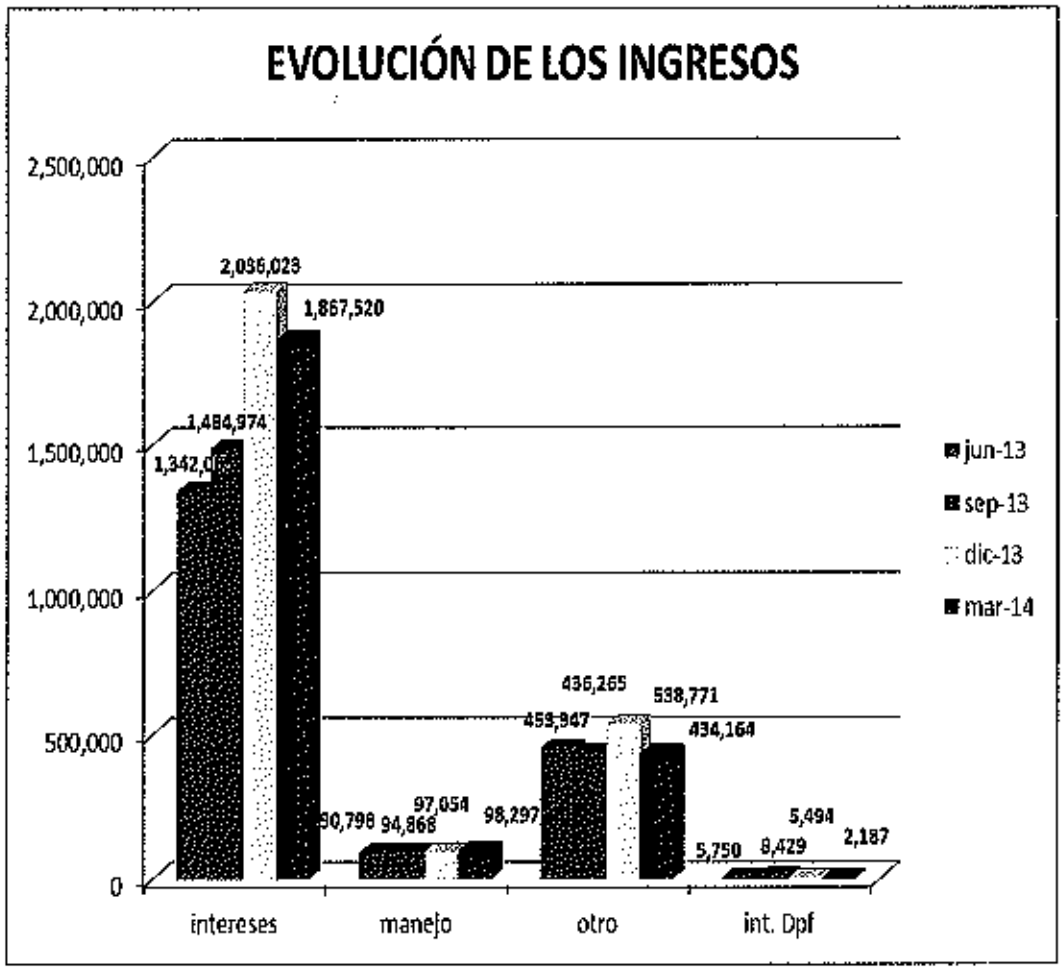


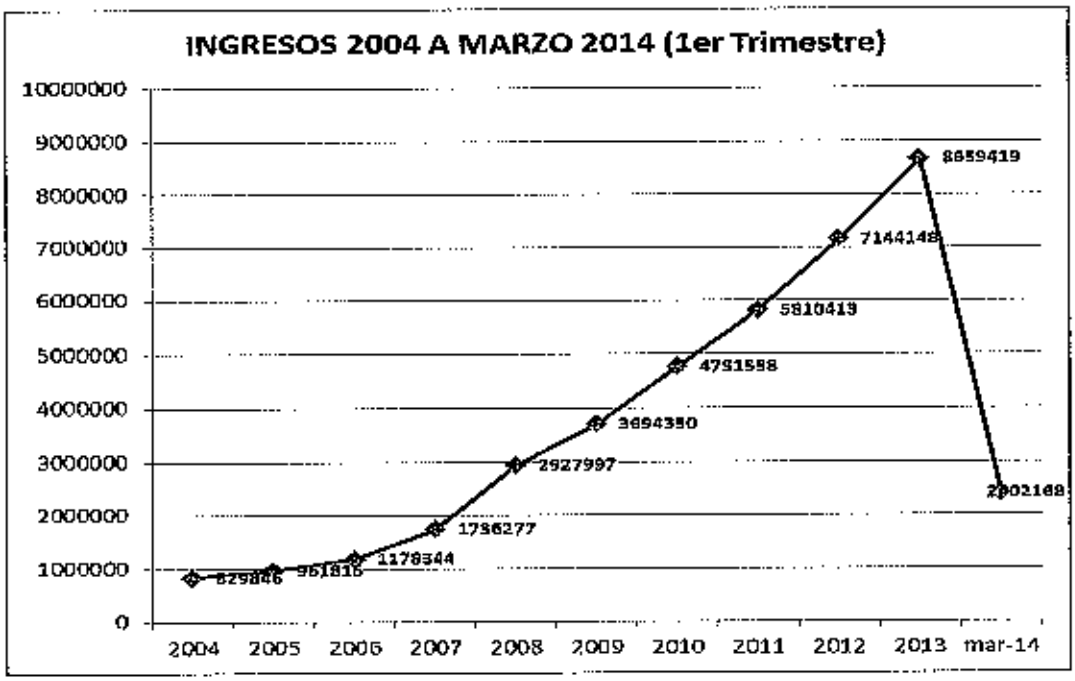
C. RESULTADOS OPERATIVOS

Durante el primer trimestre del año 2014, la empresa obtuvo ingresos por $2,402,168, un 10.28% menor que el trimestre previo, y representan un 27.74% de los ingresos totales del año 2013. Los ingresos se desglosan así: intereses $1,867,520 Manejo US$ 98,297 ,Otros ingresos US$ 434,164 e intereses ganados en plazo fijo B/.2,187.

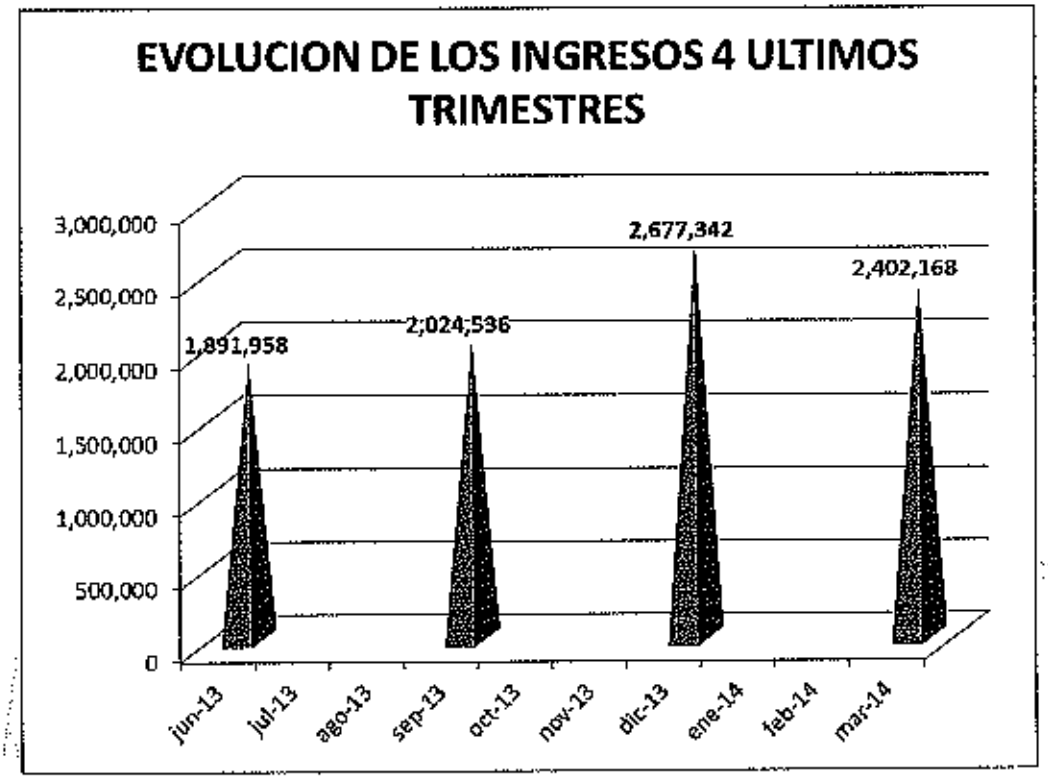
Para el presente trimestre, los intereses ganados representan un 77.74%, los gastos de manejo un 4.09%, los otros ingresos un 18.07% y los intereses ganados en plazo fijo 0.09 %.

Los ingresos del presente trimestre son 16.29% superiores al mismo período del año 2013.





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

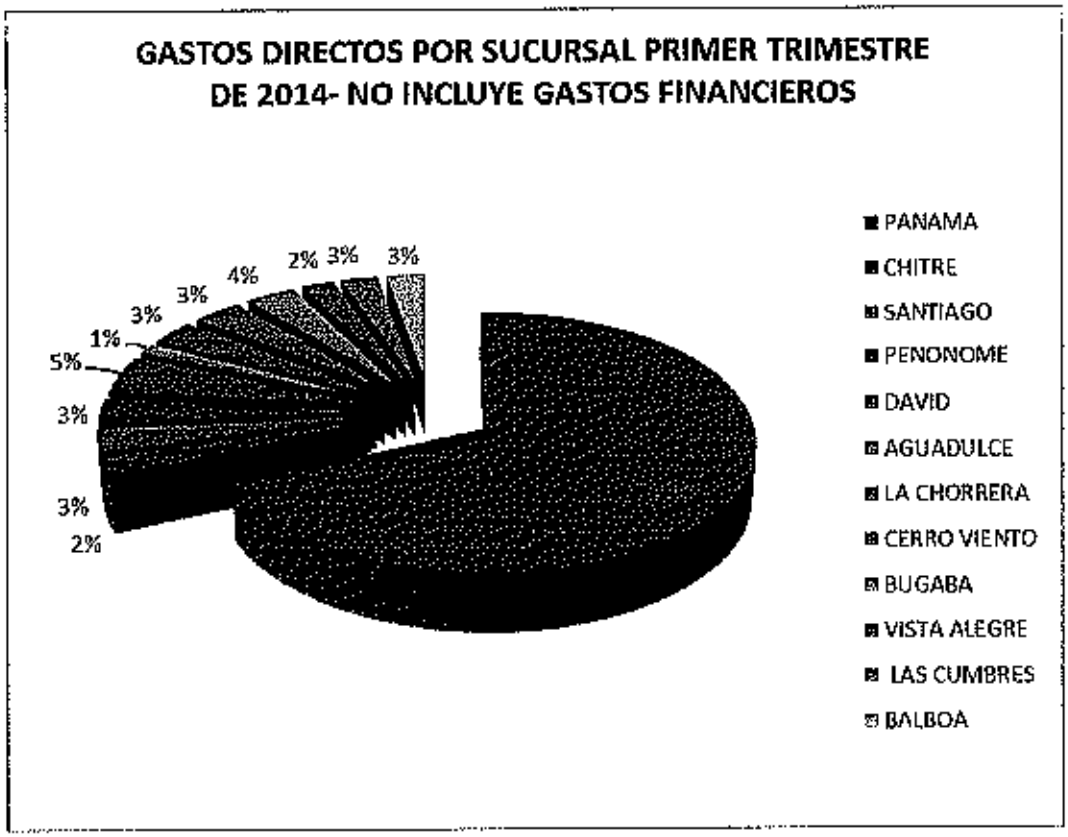


Los gastos generales y administrativos del trimestre alcanzaron la suma de US$ 2,088,105 o sea un 16.34% menor que el trimestre previo y si comparamos los

gastos de este año vs el período similar al año 2013, los gastos acumulados del año representan un 1.09% 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$ 849,288 y representan un 40.67% del total de gastos del trimestre , y los honorarios y gastos de personal que en conjunto suman US$ 587,811 o sea un 28.15% 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 $314,063, lo que después de impuestos estimados representa una utilidad neta acumulada en el año de US$ 226,526. Las utilidades netas acumuladas al fin del presente trimestre, y acumulado para el año 2014 representan un 40.41% del total de las utilidades netas del año 2013.

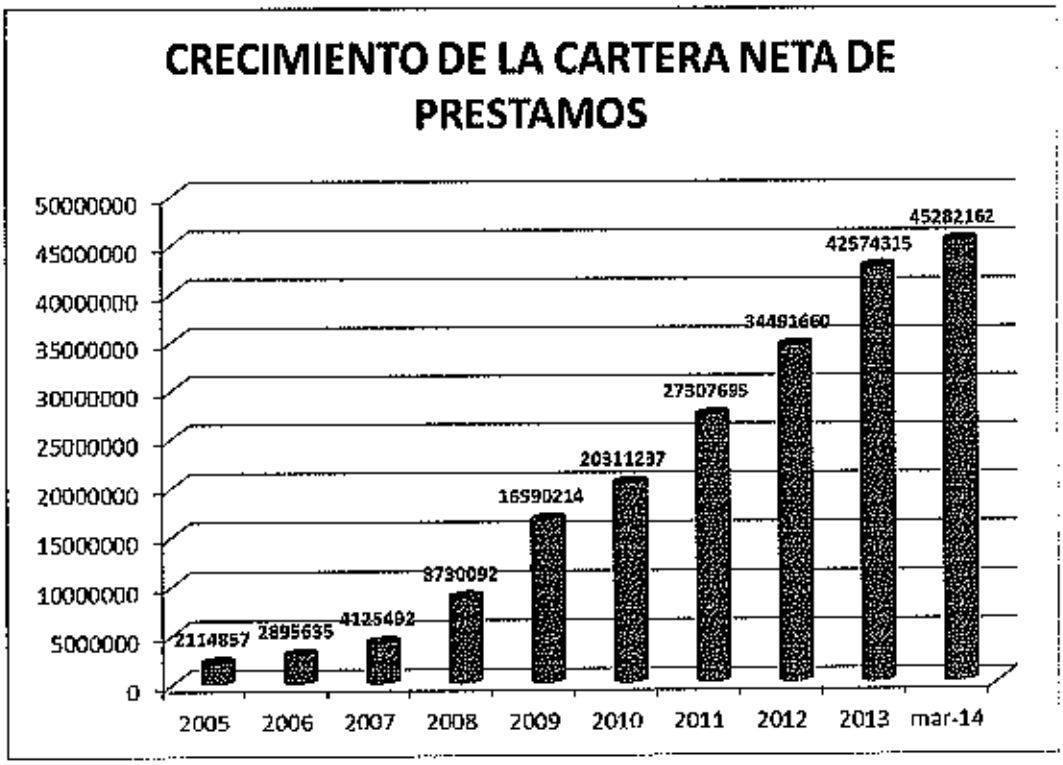
ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

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 diez 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

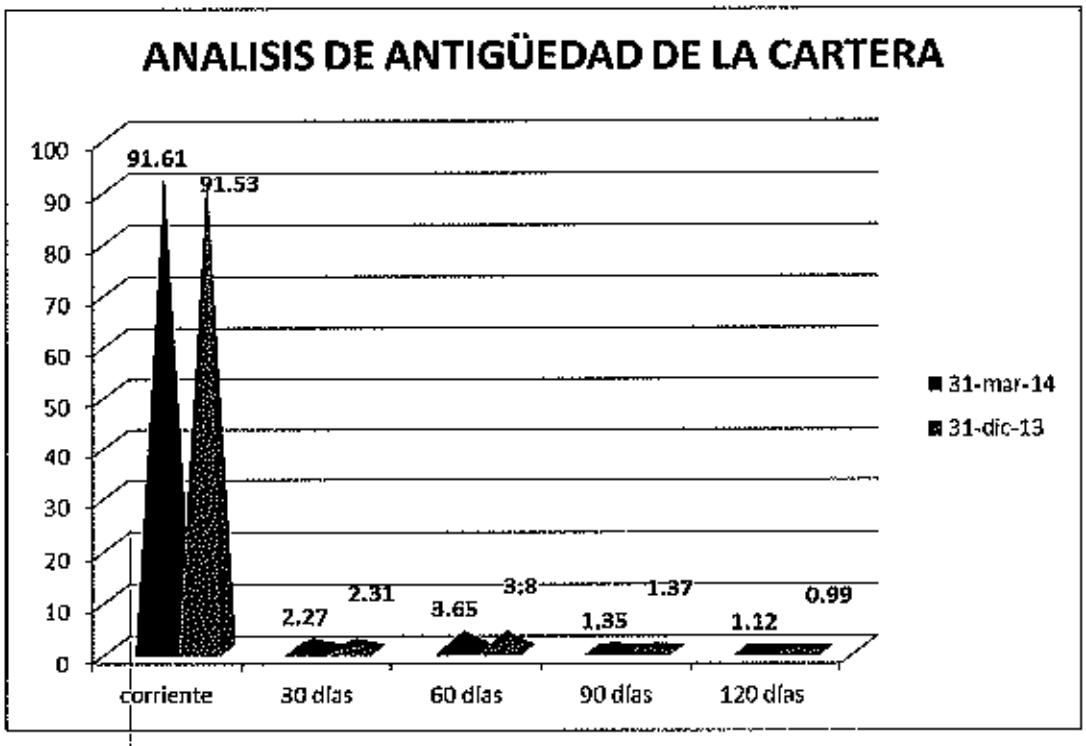
Cerro Viento/San Antonio, y al haber alcanzado un grado de madurez el negocio, las colocaciones netas de préstamos han aumentado durante el presente trimestre un 6.17 % comparativamente al trimestre anterior. Consideramos que con la consolidación de las nuevas sucursales como la de Bugaba, ya con un año de operaciones, una nueva sucursal inició operaciones en el mes de mayo de 2013 en Vista Alegre, Arraiján, y la mudanza de la Casa Matriz para un nuevo local. Todo esto en el primer semestre del año 2013. A finales del mes de junio abrió sus puertas la Sucursal "Balboa" ubicada en Río Abajo y también la Sucursal Milla 8, Las Cumbres. Dos otras planificadas para el año 2014, 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 del año 2014. Es importante mencionar que hay centros de préstamos que están afrontando necesidades de expansión por el crecimiento de la demanda. Para el presente año se prevé la apertura de dos nuevos centros de captación de préstamo, las cuales se espera, tendrán local propio.
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

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	MARZO 2014	DICIEMBRE 2013	SEPTIEMBRE 2013	JUNIO 2013
INGRESOS POR INTERESES	1,867,520	2,036,023	1,484,974	1,342,063
GASTOS POR INTERESES	849,288	946,793	759,430	702,902
GASTOS DE OPERACIÓN	1,238,817	1,547,293	1,057,616	1,118,330
UTILIDAD O PERDIDA	-220,585	-458,063	-322,072	-479,169
ACCIONES EMITIDAS Y EN CIRCULACION	4,000	4,000	3,600	3,473
UTILIDAD O PERDIDA POR ACCION	-55.15	-114.52	-92.24	-137.97
UTILIDAD O PERDIDA DEL PERIODO(neta)	226,526	183,256	207,490	70,726
ACCIONES PROMEDIO DEL PERIODO	4,000	3,581	3,537	3,259

METROCREDIT

HIPOTECARIA

BALANCE GENERAL	MARZO 2014	DICIEMBRE 2013	SEPTIEMBRE 2013	JUNIO 2013
PRESTAMOS	59,525,501	56,066,302	52,835,668	50,286,338
ACTIVOS TOTALES	76,553,096	70,745,486	68,317,817	61,923,054
DEPOSITOS TOTALES	0	0	0	0
DEUDA TOTAL	71,337,444	65,765,359	63,860,870	57,503,815
ACCIONES PREFERIDAS	0	0	0	0
CAPITAL PAGADO	4,000,000	4,000,000	3,600,000	3,473,000
OPERACIÓN Y RESERVAS	0	0	0	0
PATRIMONIO TOTAL	5,215,652	4,989,127	4,456,947	4,419,239
RAZONES FINANCIERAS				
DIVIDENDO/ACCION COMU	0	0	0	0
DEUDA TOTAL+DEPOSITOS /PATRIMONIO	13.68	13.18	14.33	13.01
PRESTAMOS/ACTIVOS TOTALES	0.78	0.79	0.77	0.81
GASTOS DE OPERACIÓN/ACTIVOS TOTALES	0.0273	0.0219	0.0266	0.0180
MOROSIDAD/RESERVAS	*	*	*	*
MOROSIDAD/CARTERA TOTAL a más de 90 días	.0247	.0236	.0236	.0236

- **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 primer trimestre del año 2014
(31 de marzo de 2014)

METROCREDIT

HIPOTECARIA

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

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

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

ÍNDICE DEL CONTENIDO

	PÁGINA No.
ESTADOS FINANCIEROS	
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

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 de los estados financieros que se acompañan de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.**, los cuales comprenden el balance de situación al 31 de marzo 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 marzo 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 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 marzo de 2014, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo del 1 de enero al 31 de marzo de 2014, 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 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.

Dauto y Asociados

25 de marzo de 2014
Panamá, República de Panamá

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACIÓN

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

ACTIVO	NOTAS	Marzo 2014	2013
Activo corriente			
Efectivo en cajas y bancos	1	B/. 13,750,300	B/. 11,503,906
Préstamos por cobrar - clientes	2	59,525,501	56,066,302
Cuentas por cobrar - empleados		164	164
Cuentas por cobrar - cheques devueltos		1,972	1,792
Adelanto a préstamos por cobrar		97,697	61,685
Adelanto a compra		184,545	78,556
Seguros pagados por adelantado	3	17,963	23,995
Impuesto municipal adelantado		8,800	-
Total activo corriente		73,586,942	67,736,400
Inversiones en acciones y bonos del Estado	4	466,482	466,482
Propiedades disponibles para la venta	5	18,312	18,253
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	6	1,417,836	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		332,678	327,887
Depósito de garantía		15,190	15,190
Gastos de organización, neto de amortización acumulada	7	70,847	76,537
Fondos en Fideicomiso	C	1,000	1,000
Total otros activos		1,063,524	1,064,423
Total activo		**76,553,096**	70,745,486
Cuentas de Orden			
Valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar		B/. **124,990,658**	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 marzo de 2014, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2013

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	NOTAS	Marzo 2014	2013
Pasivo corriente			
Sobregiros bancarios	1	B/. 624,399	B/. 885,331
Cuentas por pagar - proveedores	8	41,493	151,077
V.C.N. por pagar	C	30,000,000	27,000,000
Préstamos por pagar - bancos	9	1,228,487	1,136,046
Impuesto y retenciones por pagar	10	14,971	13,364
Adelantos recibidos de clientes		66,911	62,223
Tesoro Nacional - I.T.B.M.S.	11	2,302	3,650
FECI - préstamos por cobrar		730,363	621,815
Impuesto sobre la renta por pagar	12	686,302	604,095
Total pasivo corriente		33,395,228	30,477,601
Pasivo largo plazo			
Bonos por pagar	C	21,004,000	19,250,000
Préstamos por pagar - bancos	9	441,682	340,746
Total pasivo largo plazo		21,445,682	19,590,746
Otros pasivos			
Intereses no devengados	2	14,243,339	13,491,987
Gastos de manejo no devengados	13	2,253,195	2,196,025
Total otros pasivos		16,496,534	15,688,012
Total pasivo		71,337,444	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 4,000 para marzo de 2014 y diciembre de 2013		4,000,000	4,000,000
Utilidades no distribuidas	14	1,215,652	989,127
Total patrimonio de los accionistas		5,215,652	4,989,127
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		B/. 76,553,096	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 marzo de 2014, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013

	NOTAS		Marzo 2014	%		2013	%		AUMENTO O (DISMINUCIÓN)	%
Ingresos:										
Intereses ganados		B/.	1,867,520	78	B/.	6,399,848	74	B/.	(4,532,328)	(71)
Ingresos - gastos de manejo	**13**		98,297	4		371,609	4		(273,312)	(74)
Intereses ganados - plazos fijos			2,187	-		31,845	-		(29,658)	(93)
Otros ingresos	**15**		434,164	18		1,856,117	22		(1,421,953)	(77)
Total ingresos			2,402,168	100		8,659,419	100		(6,257,251)	(72)
Menos:										
Gastos generales y administrativos	**16**		2,088,105	87		7,883,634	91		(5,795,529)	(74)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta			314,063	13		775,785	9		(461,722)	(60)
Menos: impuesto sobre la renta										
Causado			87,537	4		215,172	2		(127,635)	(59)
Utilidad neta		B/.	**226,526**	9	B/.	560,613	7	B/.	(334,087)	(60)

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 marzo 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	14	-	(20,868)	(20,868)
Saldos al 31 de diciembre de 2013		4,000,000	428,514	4,428,514
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2013		-	560,613	560,613
Saldos al 31 de diciembre de 2013		4,000,000	989,127	4,989,127
Saldos al 31 de diciembre de 2013		4,000,000	1,009,994	5,009,994
Menos: impuesto complementario	14	-	(20,868)	(20,868)
Saldos al 31 de marzo de 2014		4,000,000	989,126	4,989,126
Utilidad neta al 31 de marzo de 2014		-	226,526	226,526
Saldos al 31 de marzo de 2014		B/. **4,000,000**	B/. **1,215,652**	B/. **5,215,652**

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

	Marzo 2014	2013
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Efectivo recibido de:		
Abonos de préstamos por cobrar, intereses ganados y comisión de cierre	B/. 4,339,776	B/. 17,403,537
Efectivo (utilizado) en:		
Gastos administrativos pagados	(2,017,486)	(7,472,247)
Pago de impuestos	(120,982)	(179,423)
Préstamos otorgados	(4,478,823)	(16,190,753)
Adelantos a préstamos	(36,012)	1,209
Total efectivo (utilizado)	(6,653,303)	(23,841,214)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación	(2,313,527)	(6,437,677)
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Adquisición en activo fijo	(17,931)	(432,099)
Depósitos en garantía	-	(1,798)
Emisión de acciones	-	955,000
Inversiones en acciones	-	(33,857)
Adelanto a compra	(105,989)	(5,464)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) o proveniente en actividades de inversión	(123,920)	481,782
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Préstamos abonados o cancelados	(74,636)	(772,646)
Préstamos recibidos	268,013	1,445,887
Bonos por pagar	1,754,000	5,000
V.C.N. por pagar	3,000,000	8,000,000
Variación en cuentas por cobrar - otras	(4,791)	(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	2,187	31,845
Dividendos pagados	-	(453,000)
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento	4,944,773	7,933,695
Aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo	2,507,326	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 marzo	B/. **13,125,901**	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 31 de marzo 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 once sucursales (Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Cerro Viento, Bugaba, Vista Alegre, Balboa y Las Cumbres).

C. Emisión de Bonos

Cuarta Emisión de Bonos

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

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

Fecha de emisión:	14 de diciembre de 2010.
Monto:	Seis millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno. (B/.6,000,000.00)
Bonos por pagar:	Seis millones de Balboas (B/.6,000,000.00) Vendido en su totalidad.
Plazo:	Cinco años (14 de diciembre de 2015).
Tasa de interés:	Ocho por ciento anual (8.00%), pagado mensualmente.
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía:	Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con la empresa ABS Trust, con avalúo equivalente al 200% del importe de la emisión tal como se detalla en la sección H del presente prospecto. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S. A., y estas se ceden al Fideicomiso constituido con ABS Trust.

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo 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 Cincuentas Mil Balboas (B/.1,250,000.00)
Bonos disponible para la Venta:	Setecientos Cincuenta Mil Balboas (B/.750,000.00)
Plazo:	Diez años (9 de septiembre de 2021).
Tasa de interés:	Diez por ciento anual (10.00%), pagado trimestralmente.
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía:	No cuenta sin ninguna garantía especifica solo con el respaldo del Crédito General del Emisor.

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

Sexta Emisión de Bonos

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo 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 quinta 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:	Un Millón Setecientos Cincuenta y Cuatro Mil Balboas (B/.1,754,000.00)
Bonos disponible para la Venta:	Cuatro Millones Doscientos Cuarenta y Seis Mil Balboas (B/.4,246,000.00)
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 marzo de 2014, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2013

C. Emisión de Bonos (continuación)

Informe de la empresa Fiduciaria al 31 de marzo de 2014

En el informe de ABC Trust, Inc., al 31 de marzo 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 marzo de 2014 a SEIS MILLONES SEISCIENTOS UN MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO DOLARES CON SETENTA Y SEIS CENTÉSIMOS. (US $6,601,148.76).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DOCE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL CUATROCIENTOS VEINTIDOS DOLARES CON CATORCE CENTÉSIMOS. (US $12,360,422.14), 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 marzo de 2014 a TRECE MILLONES DOSCIENTOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS DOLARES CON CINCO CENTÉSIMOS. (US $13,200,446.05).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a VEINTIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE DOLARES CON CINCO CENTÉSIMOS. (US $28,419,437.05), 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 marzo de 2014 a DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SETENTA Y OCHO DOLARES CON CUARENTA Y OCHO CENTÉSIMOS. (US $18,734,078.48).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a CUARENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO DOLARES CON SETENTA Y CINCO CENTÉSIMOS. (US $42,684,988.75), para la misma fecha.

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

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

C. Emisión de Bonos (continuación)

Informe de la empresa Fiduciaria al 31 de marzo de 2014

En el informe de Central Fiduciaria, S. A., al 31 de marzo 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 XII

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN (XI emisión) asciende al 31 de marzo de 2014 a UN MILLON SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO DOLARES CON SESENTA Y NUEVE CENTÉSIMOS. (US $1,798,164.69).

Informe de la empresa Fiduciaria al 31 de diciembre de 2013

En el informe de ABC Trust, Inc., al 31 de diciembre de 2013, empresa fiduciaria del Fideicomiso, informó lo siguiente sobre los Bienes del Fideicomiso, así:

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

Bienes del Fideicomiso

Fideicomiso IV

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (IV emisión) asciende al 31 de diciembre de 2013 a SEIS MILLONES SEISCIENTOS UN MIL SETECIENTOS CATORCE DOLARES CON CINCUENTA Y TRES CENTÉSIMOS. (US $6,601,714.53).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DOCE MILLONES DOSCIENTOS DIECISITE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE DOLARES CON VENTICUATRO CENTÉSIMOS. (US $12,217,267.24), para la misma fecha.

Fideicomiso VI

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (VI emisión) asciende al 31 de diciembre de 2013 a TRECE MILLONES DOSCIENTOS CINCO MIL NOVECIENTOS SEIS DOLARES CON NUEVE CENTÉSIMOS. (US $13,205,906.09).

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

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

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

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

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

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

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

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)

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

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

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

V.C.N. por pagar:	Diecisiete millones de Balboas (B/.17,000,000.00) Vendido en su totalidad
Plazo:	Un año (9 de junio de 2014).
Tasa de interés:	Seis punto cinco por ciento anual (6.50%), pagado mensualmente.
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía:	Los Valores estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía irrevocable constituido con la empresa ABS Trust, conformado por créditos con garantías de hipotecas de propiedades de sus clientes o de efectivo, quedando claro que el efectivo aportado podrá ser invertido en títulos valores. Los créditos con garantía hipotecaria tendrán un avalúo equivalente al 200% del importe de los Valores Comerciales Negociables emitidos y en circulación. Cuando los aportes sean en efectivo éstos serán reconocidos a la par y por un valor nominal igual al valor de los Valores Comerciales Negociable emitidos y en circulación.

Decima 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 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.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

C. Emisión de Bonos (continuación)
Decima Primera Emisión de Valores Comerciales Negociables

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.

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 marzo de 2014, son consistentes con aquellas utilizadas en el año anterior.

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

c) Método de acumulación

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

d) Reconocimiento de ingresos y gastos

Ingresos por intereses y comisiones

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

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

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

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

d) Reconocimiento de ingresos y gastos (continuación)

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.

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

h) Uso de estimados

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

i) Deterioro de activo

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

j) Declaración de renta

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 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:

	Marzo 2014	2013
Cuentas corrientes		
Caja	B/. 65,739	B/. 53,604
Caja menuda	1,650	1,650
Banco Nacional de Panamá	5,763	6,534
Caja de Ahorros	17,133	3,598
Banco Bac de Panamá, S. A. / Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.	1,064	1,077
Capital Bank, Inc.	10,319	10,346
Global Bank Corporation	99,508	66,840
Banco General, S. A.	12,504	4,565
Banco Panamá, S. A.	16,404	16,204
Multibank, Inc.	66,493	36,880
Balboa Bank & Trust, Corp.	2,044,732	393,617
Totales - cuentas corrientes	2,341,309	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	2,550,000	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.	3,140,000	3,090,000
Balboa Bank & Trust, Corp.	5,420,000	4,920,000
Banco General, S. A.	120,000	120,000
Totales - plazo fijo	11,386,073	10,886,073
Sub - totales	**13,750,300**	11,503,906
Menos: Sobregiros bancarios *		
Global Bank Corporation	326,894	556,664
MetroBank, S. A.	297,505	328,148
Balboa Bank & Trust, Corp.	-	519
Sub - totales	**(624,399)**	(885,331)
Totales netos	B/. **13,125,901**	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 marzo 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:

	Marzo 2014	2013
Préstamos por cobrar	B/. 59,525,501	B/. 56,066,302
Menos: intereses no devengados	14,243,339	13,491,987
Totales netos	B/. **45,282,162**	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 marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, así:

	Marzo 2014	%	2013	%
Corriente	B/. 54,531,311	91.61	B/. 51,317,486	91.53
30 días	1,351,229	2.27	1,295,132	2.31
60 días	2,172,681	3.65	2,130,519	3.80
90 días	803,594	1.35	768,108	1.37
120 días	666,686	1.12	555,057	0.99
Totales	B/. **59,525,501**	100.00	B/. 56,066,302	100.00

3. Seguros pagados por adelantado

El monto de B/.**17,963** para marzo 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.

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

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/. 7,396	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. 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/.**70,847** para marzo 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 y Balboa. Estos montos serán amortizados en un período de cinco años, para marzo de 2014 se amortizó B/.**5,691** y para diciembre de 2013 se amortizó B/.24,319.

8. Cuentas por pagar - proveedores

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

	Marzo 2014	%	2013	%
De 1 a 30 días	B/. -	-	B/. 117,351	77.68
De 31 a 60 días	-	-	26,465	17.52
De 61 a 90 días	-	-	-	-
De 91 a 120 ó más	41,493	100.00	7,261	4.80
Totales	B/. 41,493	100.00	B/. 151,077	100.00

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

9. Préstamos por pagar - bancos

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

PORCIÓN CORRIENTE			Marzo 2014	2013
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A. / BAC CREDOMATIC				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta marzo		
Varios préstamos	2009 - 2019	2014	B/. 8,226	B/. 4,480
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
CAJA DE AHORROS				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta marzo		
Varios préstamos	2011 - 2015	2014	628,420	579,506
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
GLOBAL BANK CORPORATION				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta marzo		
Varios préstamos	2012 - 2018	2014	191,841	151,960
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
METROBANK, S. A.				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta marzo		
Varios préstamos	2013 - 2014	2014	400,000	400,000
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Totales			**1,228,487**	1,136,046
PORCIÓN LARGO PLAZO				
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A. / BAC CREDOMATIC			45,754	51,457
GLOBAL BANK CORPORATION			395,928	289,289
Totales			B/. **441,682**	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 marzo de 2014, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2013

10. Impuestos y retenciones por pagar

El importe de B/.**14,971** para marzo 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 marzo de 2014 y diciembre de 2013. Estos montos se pagan en el mes siguiente, es decir, en el mes de abril y enero de 2014.

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

El monto de B/.**2,302** para marzo 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 marzo de 2014 y diciembre de 2013. Estos montos se pagan en el mes siguiente, es decir en el mes de abril y enero de 2014.

12. Impuesto sobre la renta por pagar

El monto de B/.**686,302** para marzo de 2014, incluye el monto de B/.87,537 que corresponde al impuesto sobre la renta causado para marzo 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 2013 y 2012.

13. Gastos de manejo no devengados

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

	Marzo 2014	2013
Saldos al inicio del período	B/. 2,196,025	B/. 1,970,078
Totales del período al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013.	155,467	597,556
Menos: monto diferido por amortizar	**2,253,195**	2,196,025
Totales de ingresos del período	B/. **98,297**	B/. 371,609

14. Utilidades no distribuidas

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

15. Otros ingresos

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

		Marzo 2014		2013
Legales	B/.	117,524	B/.	499,857
Notariales		23,965		110,632
Avalúos		28,065		125,281
Cesión		38,800		176,425
Timbres		4,719		16,982
Seguros		15,331		64,319
Comisión de asesoría y análisis de riegos		135,166		489,287
Minuta - carta de cancelación		3,650		19,196
Interés moroso		35,328		124,213
Varios		31,616		229,925
Totales	B/.	**434,164**	B/.	1,856,117

16. Gastos de personal

El número de empleados durante el período terminado al 31 de marzo de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es de 78 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 marzo de 2014, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013

Al 31 de marzo de 2014	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/. 609,934	B/. 345,130	B/. 227,324	B/. 239,171	B/. 97,719	B/. 2,329,778
Más: adquisiciones	-	-	16,308	1,464	159	-	-	17,931
Saldos al 31 de marzo	500,000	310,500	626,242	346,594	227,483	239,171	97,719	2,347,709
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	(-)	(2,754)	(22,035)	(11,582)	(5,700)	(14,305)	(3,647)	(60,023)
Saldos al 31 de marzo	(-)	(60,150)	(366,620)	(270,858)	(113,297)	(67,140)	(51,808)	(929,873)
Saldos netos	**500,000**	**250,350**	**259,622**	**75,736**	**114,186**	**172,031**	**45,911**	**1,417,836**
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 marzo 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/. 169,283	B/. 106,907	B/. 239,171	B/. 21,999	B/. 39,149	B/. 1,444,550
Chitré	-	-	26,353	17,556	10,425	-	11,921	14,650	80,905
Santiago	-	-	26,653	20,116	9,083	-	8,699	20,272	84,823
Penonomé	-	158,000	56,885	20,416	12,846	-	5,971	29,149	283,267
David	-	-	62,052	15,107	12,895	-	1,160	21,888	113,102
Aguadulce	-	-	22,367	7,685	7,808	-	2,677	11,891	52,428
La Chorrera	-	-	13,619	16,420	10,878	-	12,038	22,862	75,817
Cerro Viento	-	-	33,869	14,298	9,846	-	5,639	12,240	75,892
Bugaba	-	-	34,674	15,739	12,999	-	11,886	16,394	91,692
Vista Alegre	-	92,500	-	17,353	12,231	-	8,092	16,106	146,282
Balboa	-	-	10,748	18,297	5,405	-	4,004	19,370	57,824
Las Cumbres	-	-	30,981	14,324	16,160	-	3,633	26,289	91,387
Sub - totales	500,000	310,500	626,242	346,594	227,483	239,171	97,719	250,260	2,597,969
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES									
Panamá	(-)	(27,334)	(191,318)	(141,863)	(65,180)	(67,140)	(6,715)	(39,149)	(538,699)
Chitré	(-)	(-)	(17,532)	(14,648)	(6,337)	(-)	(6,168)	(14,650)	(59,335)
Santiago	(-)	(-)	(17,499)	(13,786)	(5,409)	(-)	(8,699)	(20,272)	(65,665)
Penonomé	(-)	(27,164)	(39,573)	(20,416)	(8,417)	(-)	(5,813)	(29,149)	(130,532)
David	(-)	(-)	(41,752)	(13,928)	(6,604)	(-)	(1,160)	(21,888)	(85,332)
Aguadulce	(-)	(-)	(13,546)	(7,360)	(4,591)	(-)	(2,629)	(11,891)	(40,017)
La Chorrera	(-)	(-)	(9,534)	(15,511)	(4,095)	(-)	(6,463)	(12,497)	(48,100)
Cerro Viento	(-)	(-)	(13,565)	(13,114)	(4,863)	(-)	(3,571)	(7,756)	(42,869)
Bugaba	(-)	(-)	(16,042)	(13,383)	(3,544)	(-)	(6,537)	(9,017)	(48,523)
Vista Alegre	(-)	(5,652)	(-)	(10,223)	(2,536)	(-)	(2,967)	(5,903)	(27,281)
Balboa	(-)	(-)	(1,612)	(4,116)	(584)	(-)	(601)	(3,267)	(10,180)
Las Cumbres	(-)	(-)	(4,647)	(2,510)	(1,137)	(-)	(485)	(3,974)	(12,753)
Sub - totales	-	(60,150)	(366,620)	(270,858)	(113,297)	(67,140)	(51,808)	(179,413)	(1,109,286)
Saldos netos	B/. 500,000	B/. 250,350	B/. 259,622	B/. 75,736	B/. 114,186	B/. 172,031	B/. 45,911	B/. 70,847	B/. 1,488,683

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

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

	NOTAS	SUCURSALES												Marzo		AUMENTO O
		Panamá	Chitré	Santiago	Penonomé	David	Aguadulce	La Chorrera	Cerro Viento	Bugaba	Vista Alegre	Las Cumbres	Bolboa	2014	2013	(DISMINUCIÓN)
Gastos de personal	16	B/ 105,945	B/ 9,109	B/. 9,400	B/. 6,580	B/. 12,325	B/. 4,377	B/. 10,203	B/ 8,461	B/ 7,223	B/. 6,533	B/. 7,403	B/. 9,578	B/. 197,157	B/ 658,459	B/ (461,322)
Honorarios profesionales		275,249	3,900	10,850	12,000	22,525	3,900	9,900	14,125	16,675	5,975	9,700	5,875	390,674	1,357,860	(967,186)
Viáticos y viajes		584	622	150	150	472	150	150	241	150	150	150	150	3,119	10,364	(7,245)
Atención a clientes y empleados		21,897	52	110	11	45	20	14	3	1	57	11	3,003	25,224	112,280	(87,056)
Papelería y útiles de oficina		2,719	124	892	847	402	-	565	956	182	49	774	53	7,543	44,581	(37,038)
Papel sellado y timbres		990	30	42	38	59	23	52	27	32	20	58	19	1,390	5,807	(4,417)
Alquileres		23,090	1,500	2,250	-	2,160	1,350	3,900	2,404	1,200	-	-	2,880	40,734	150,228	(109,494)
Luz		1,493	402	814	266	275	274	379	402	204	824	597	376	6,106	31,307	(25,201)
Teléfono y fax		11,835	530	183	183	750	448	498	617	559	320	254	206	15,963	64,292	(48,329)
Agua		108	-	59	48	83	-	-	154	39	130	45	77	783	2,506	(1,723)
Cuotas y suscripciones		1,314	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,314	5,401	(4,087)
Combustibles		9,758	10	-	-	238	-	-	6	40	-	52	-	10,104	43,908	(33,804)
Transporte - sucursales		15,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,000	177,000	(162,000)
Transporte local		301	50	-	-	-	-	15	35	-	1	30	-	412	2,612	(2,200)
Aseo y limpieza		840	325	193	370	238	194	220	116	105	282	274	128	3,285	15,074	(11,789)
Acarreo y flete		-	280	280	280	280	280	-	-	280	-	-	-	1,680	5,804	(4,124)
Correo y porte postal		14,215	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,215	14,882	(667)
Propaganda		34,302	5,161	1,672	5,531	3,110	1,462	5,500	1,000	3,027	5,432	2,000	1,705	119,902	437,263	(317,361)
Impuestos municipales		1,225	221	347	254	361	158	482	391	282	371	850	710	5,652	18,546	(12,894)
Impuestos nacionales		110,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	110,000	131,750	(21,750)
Seguros		22,559	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,559	86,349	(63,790)
Servicios de descuentos		242	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	242	934	(692)
Depreciaciones y amortizaciones		32,487	1,809	1,384	3,577	2,312	770	1,543	3,789	3,962	2,962	3,170	2,458	60,023	218,854	(158,831)
Organización		-	-	-	47	-	-	1,003	614	820	805	1,313	1,089	5,691	24,319	(18,628)
Donación		140	80	200	240	460	80	160	220	340	100	360	100	2,280	10,000	(7,720)
Alquiler de equipo		7,032	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,032	31,619	(24,587)
Reparación y mantenimiento		12,218	1,837	1,359	3,524	2,133	986	1,256	1,015	659	1,259	2,253	1,604	30,083	182,335	(152,252)
Bancarios		20,649	40	5	5	95	5	279	30	464	20	5	45	21,642	114,982	(93,340)
Intereses financieros		45,949	-	1	-	-	-	66	1	-	-	-	18	46,035	120,416	(74,381)
Intereses de bonos		781,611	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	781,611	3,001,861	(2,220,250)
I.T.B.M.S. - asumido		31,225	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31,225	151,741	(120,516)
Traspasos, planes y revisados		225	-	-	58	39	-	44	39	-	-	-	-	405	2,573	(2,168)
Entrenamiento al empleados		-	237	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	237	1,998	(1,761)
Uniformes		375	45	45	-	-	-	210	165	-	-	-	-	840	6,125	(5,285)
Fumigación		150	70	35	40	-	35	80	-	-	40	90	-	540	2,205	(1,665)
Seguridad y vigilancia		930	-	20	40	98	30	30	3,100	38	30	45	75	4,436	26,505	(22,069)
Legales y notariales		33,809	570	1,177	1,528	2,495	589	843	1,284	2,014	563	796	759	46,427	162,508	(116,081)
Seguros - préstamos		735	284	620	657	1,022	156	604	1,344	908	426	480	361	7,597	30,498	(22,901)
Avalúos - préstamos		863	435	778	1,533	2,079	335	1,624	986	1,876	615	450	727	12,301	62,841	(50,540)
No deducible		13,735	2,654	1,186	1,165	2,811	459	80	1,097	1,860	546	374	374	31,141	22,217	9,124
Incobrables		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	320,383	(320,383)
Multas y recargos		5,321	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,321	10,946	(5,625)
Varios		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,501	(1,501)
Totales		B/. 1,696,120	B/. 30,157	B/. 34,092	B/. 38,972	B/. 56,847	B/. 16,081	B/. 39,500	B/. 42,622	B/. 42,740	B/. 27,510	B/. 31,114	B/. 32,350	B/. 2,088,105	B/. 7,883,634	B/. (5,795,529)

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS DE PERSONAL

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

Al 31 de marzo de 2014	SUCURSALES												
	Panamá	Chitré	Santiago	Penonomé	David	Agundulce	La Chorrera	Cerro Viento	Bugaba	Vista Alegre	Las Cumbres	Balboa	Totales
Salario	B/. 65,738	B/. 4,349	B/. 6,025	B/ 4,850	B/ 7,350	B/ 3,375	B/ 6,675	B/ 6,356	B/. 4,725	B/. 4,827	B/ 5,625	B/. 5,004	B/. 124,899
Vacaciones	9,135	612	1,005	-	1,575	-	1,175	-	600	-	-	518	14,620
Décimo tercer mes	7,590	410	780	574	872	372	734	715	555	718	624	867	14,811
Prima de producción	2,000	210	480	390	1,120	100	400	390	510	210	270	150	6,230
Prestaciones laborales	9,791	2,764	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,144	14,699
Prestaciones sociales	11,691	764	1,110	766	1,408	530	1,219	1,000	833	778	884	895	21,878
Totales	**105,945**	**9,109**	**9,400**	**6,580**	**12,325**	**4,377**	**10,203**	**8,461**	**7,223**	**6,533**	**7,403**	**9,578**	**197,137**
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	435	808	37,112
Décimo tercer mes	20,867	1,425	2,166	1,638	2,481	1,154	1,811	1,493	1,600	1,900	1,010	1,258	38,803
Bonificación	15,747	750	1,243	850	1,275	525	1,025	800	800	1,138	925	900	25,978
Prima de producción	3,600	1,050	1,745	2,145	4,720	590	1,920	1,785	2,425	2,280	880	1,020	24,160
Prestaciones laborales	3,852	1,381	-	-	846	322	2,319	-	-	-	1,456	-	10,176
Prestaciones sociales	40,217	2,818	3,509	3,171	4,838	2,335	3,143	3,267	3,139	3,874	2,002	2,466	74,779
Totales	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/. 19,317	B/. 21,694	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 junio de 2014

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

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

FID. ABS 3851A-14

Panamá, 23 de Abril de 2014

Señor
Alejandro Abood Alfaro
Superintendente
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Ciudad

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

Estimado señor Abood:

Nos permitimos informarles que la empresa Hipotecaria Metrocredit, S.A., mantiene registrado un fideicomiso de garantía en beneficio de cada uno de los tenedores de VCN's, cuya emisión fuere autorizada por dicha superintendencia mediante resolución SMV No. 169-13 del 03 de Mayo de 2013.

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de Marzo de 2014 de **DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SETENTA Y OCHO CON 48/100 (US$18,734,078.48).**

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Atentamente,
ABS TRUST INC.

Susana Dávila
Gerente General

/ema

CC. HIPOTECARIA METROCREDIT

SUPERVISIÓN 24-APR-2014 11:11
CONS: 94171
RECIBIDO POR:

ABS TRUST

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

FID. ABS 3852A-14

Panamá, 23 de Abril de 2014

Señor
Alejandro Abood Alfaro
Superintendente
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Ciudad

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

Estimado señor Abood:

Nos permitimos informarles que la empresa Hipotecaria Metrocredit, S.A., mantiene registrado un fideicomiso de garantía en beneficio de cada uno de los tenedores de bonos, cuya emisión fuere autorizada por dicha superintendencia mediante resolución CNV No.485-10 del 24 de noviembre de 2010.

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de Marzo de 2014 de **SEIS MILLONES SEISCIENTOS UN MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO CON 76/100 (US$6,601,148.76).**

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Atentamente,
ABS TRUST INC.

Susana Dávila
Gerente General

/ema

CC. HIPOTECARIA METROCREDIT

SUPERVISOR CORPORATIVO
CONSE: 94170
RECIBIDO POR:

ABS TRUST

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

FID. ABS 3849A-14

Panamá, 23 de Abril de 2014

Señor
Alejandro Abood Alfaro
Superintendente
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Ciudad

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

Estimado señor Abood:

Nos permitimos informarles que la empresa Hipotecaria Metrocredit, S.A., mantiene registrado un fideicomiso de garantía en beneficio de cada uno de los tenedores de bonos, cuya emisión fuere autorizada por dicha superintendencia mediante resolución SMV No. 295-12 del 27 de Agosto de 2012.

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de Marzo de 2014 de **TRECE MILLONES DOSCIENTOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS CON 05/100 (US$13,200,446.05).**

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Atentamente,
ABS TRUST INC.

Susana Dávila
Gerente General

/maa

CC. HIPOTECARIA METROCREDIT

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
FECHA: 94173
RECIBIDO POR:

CENTRAL FIDUCIARIA

1 de abril de 2014

SUPERVAL 2APR'14PM12:05
CONS:9 3648
RECIBIDO POR

Señor
Juan Manuel Martáns Sánchez
Superintendente
Superintendencia del Mercado de Valores
Ciudad.

REF: HIPOTECARIA METROCREDIT – Emisión de VCN's por US$13MM
Fideicomiso FG-001-14

Estimado señor Martáns,

Sean nuestras primeras palabras portadoras de un cordial saludo.

Nos permitimos informarles que la empresa Hipotecaria Metrocredit, S.A. mantiene registrado un Fideicomiso de Garantía en beneficio de cada uno de los tenedores de VCN's, cuya emisión fuere autorizada por dicha Superintendencia mediante Resolución SMV No.16-14 de 14 de enero de 2014.

El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de marzo de 2014 de **UN MILLÓN SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO DÓLARES CON 69/100 (US$1,798,164.69).**

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

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA S.A.

Lurys Madrid
Gerente General

cc. Hipotecaria Metrocredit, S.A.

Urb. Obarrio, Ave. Samuel Lewis y Calle 58 • Torre ADR, Piso 8, Oficina 800 D • Panamá, República de Panamá
Tel.: (507) 306-1230 • Fax: (507) 306-1210 • www.centralfiduciaria.com