HIPOTECARIA METROCREDIT

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

III TRIMESTRE

METROCREDIT
HIPOTECARIA

30 DE SEPTIEMBRE DE 2014

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL IN-T

HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

30 de septiembre 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

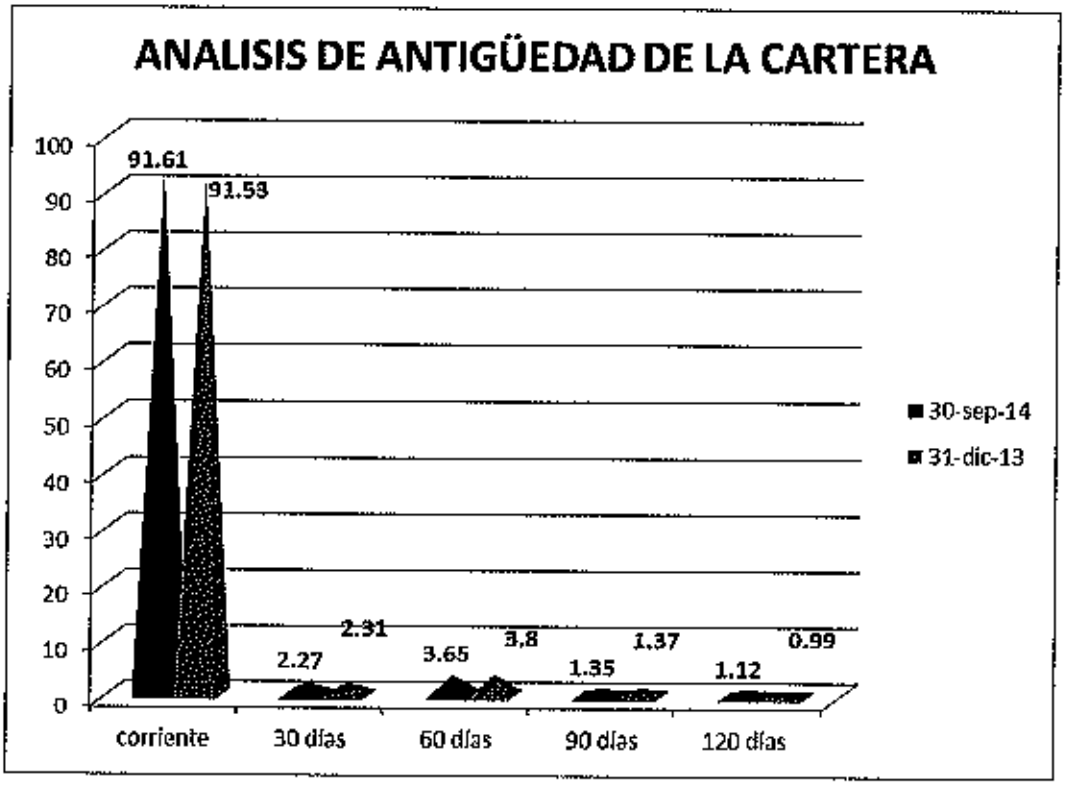
FAX: 213-0622

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

DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR:

EMAIL: hipotecaria@metrocreditpanama.com

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

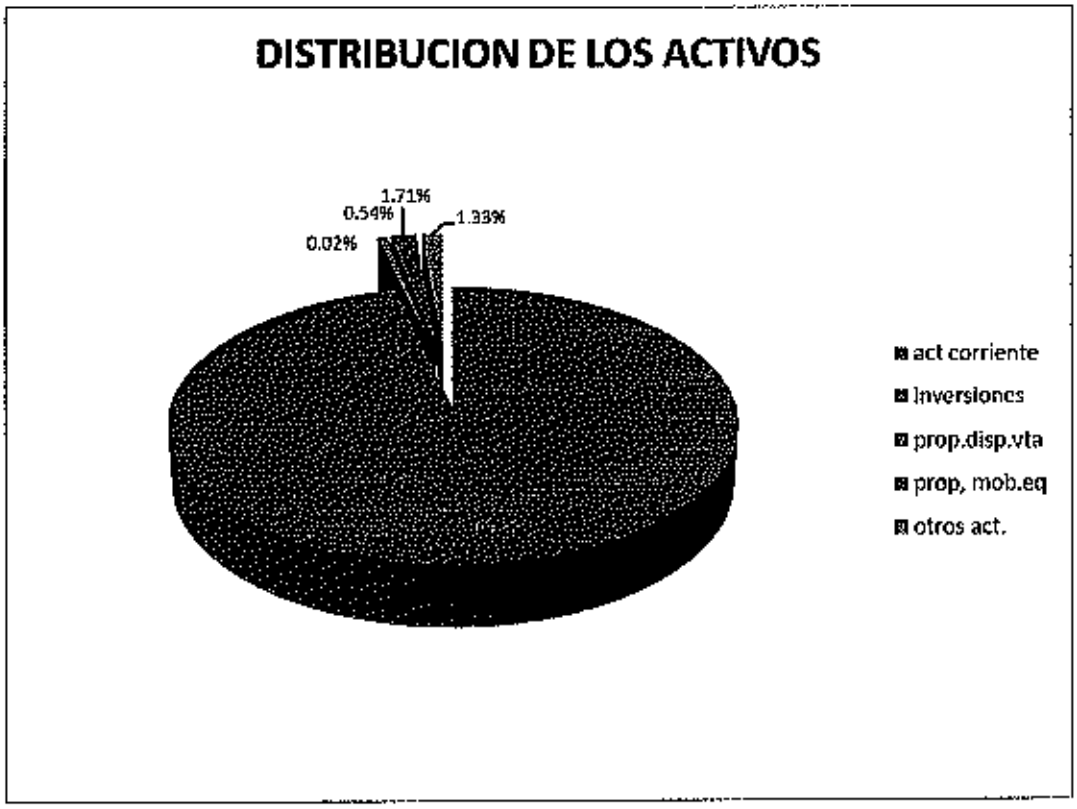
HIPOTECARIA

I PARTE

I ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Para el período correspondiente al tercer trimestre del año 2014, la empresa registró activos circulantes por un monto de B/.81,963,738.00 lo cual consideramos bueno, ya que representa un aumento de 3.74% vs las cifras reportadas al 30 de junio de 2014 en el informe previo .
El efectivo representó B/.14,430,278.00 una disminución del 12.22% vs el 30 de junio de 2014 producto de un aumento en la colocación de nuevos préstamos por $4,944,207 adicionales. Este efectivo representa un 17.61% del total de los activos corrientes, representando las cuentas por cobrar casi el 82.06% o sea el área mas productiva de la empresa, que a su vez tuvo un aumento del orden del 7.93% vs el trimestre precedente. Los activos circulantes representan el 96.39% del total de activos, el restante 3.61% está representado por mobiliario y equipo de oficinas 1.71% , inversiones en acciones y bonos 0.55% y propiedades disponibles para la venta y otros activos representan el restante 1.35%, 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/79,388,093 un 3.81% mayor que el trimestre correspondiente al 30 de junio de 2014, desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes $34,312,305 sea 43.22% del total, que a su vez tuvo un aumento de 2.03% vs el 30 de junio de 2014, básicamente debido a un aumento en los sobregiros y el FECI.

El pasivo a largo plazo, aumentó en 0.69% vs el trimestre anterior, ya que al 30 de junio de 2014 el monto de los mismos fue de B/.25,645,883.00 vs B/.25,823,567 al 30 de junio de 2014. Este aumento obedece a un aumento en los préstamos por pagar a bancos.

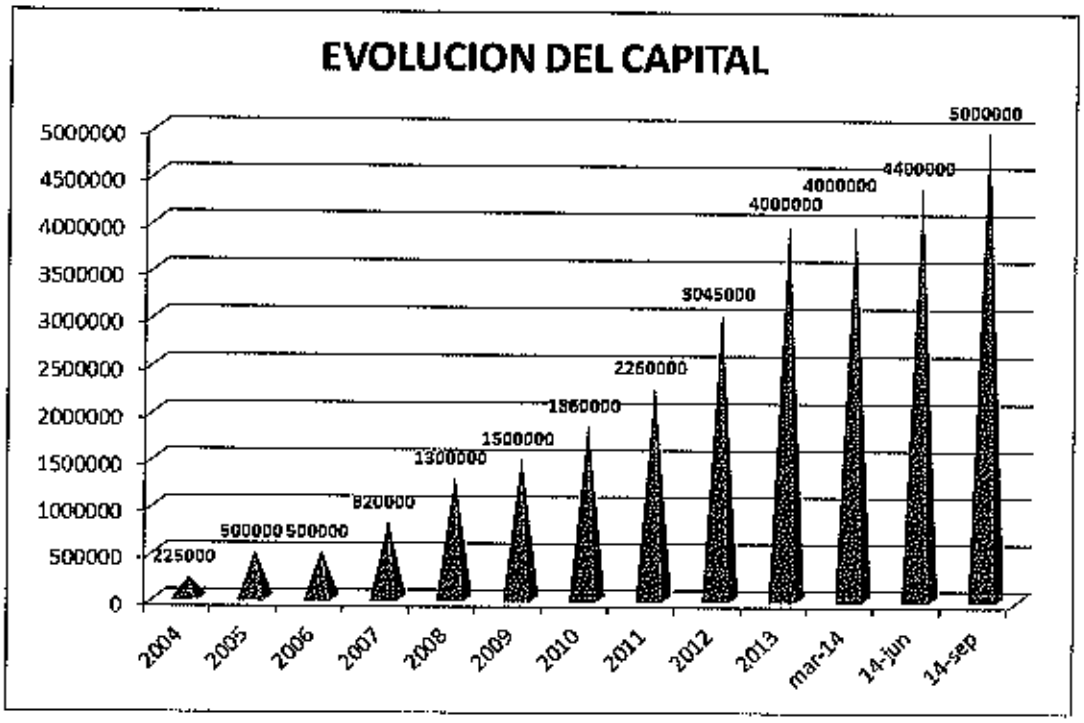
Los otros pasivos aumentaron 11.95%, básicamente debido al aumento en intereses y gastos de manejo no devengados .

En este trimestre la relación corriente mejoró ya que a junio 30 de 2014 esta relación fue de 2.35 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/.138,823,047, lo que representa 2.06 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 aumentó en $600,000 en efectivo alcanzando $5 millones, un aumento de 13.64% vs el trimestre anterior y 25% sobre el 31 de diciembre de 2013. Las utilidades retenidas disminuyeron 31.51% vs el cierre del trimestre anterior. No hubo aumento en emisiones de valores en el periodo, lo que ocasionó una disminución en el nivel de endeudamiento que pasó de 14.33veces a 14.07 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 presente trimestre. Adicionalmente aumentó el capital autorizado a B/. 8 millones, cifra que pretende alcanzar como capital pagado a mediano plazo.



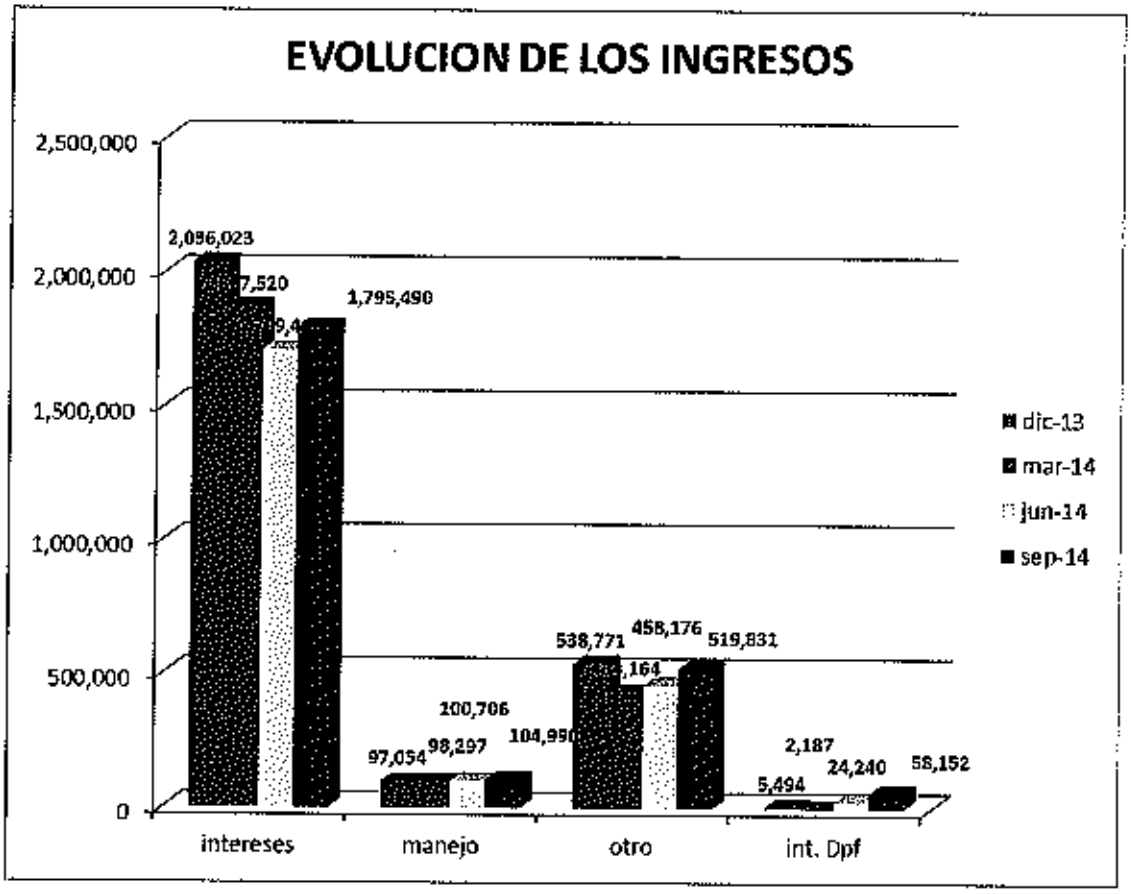
C. RESULTADOS OPERATIVOS

Durante el tercer trimestre del año 2014, la empresa obtuvo ingresos por $2,478,463, un 8.11% mayor que el trimestre previo, y para los primeros nueve meses de este año representan un 52.79% de incremento sobre los ingresos totales

del mismo período del año 2013. Los ingresos se desglosan así: intereses $1,795,490 Manejo B/. 104,990 ,Otros ingresos B/. 519,831 e intereses ganados en plazo fijo B/.58,152.

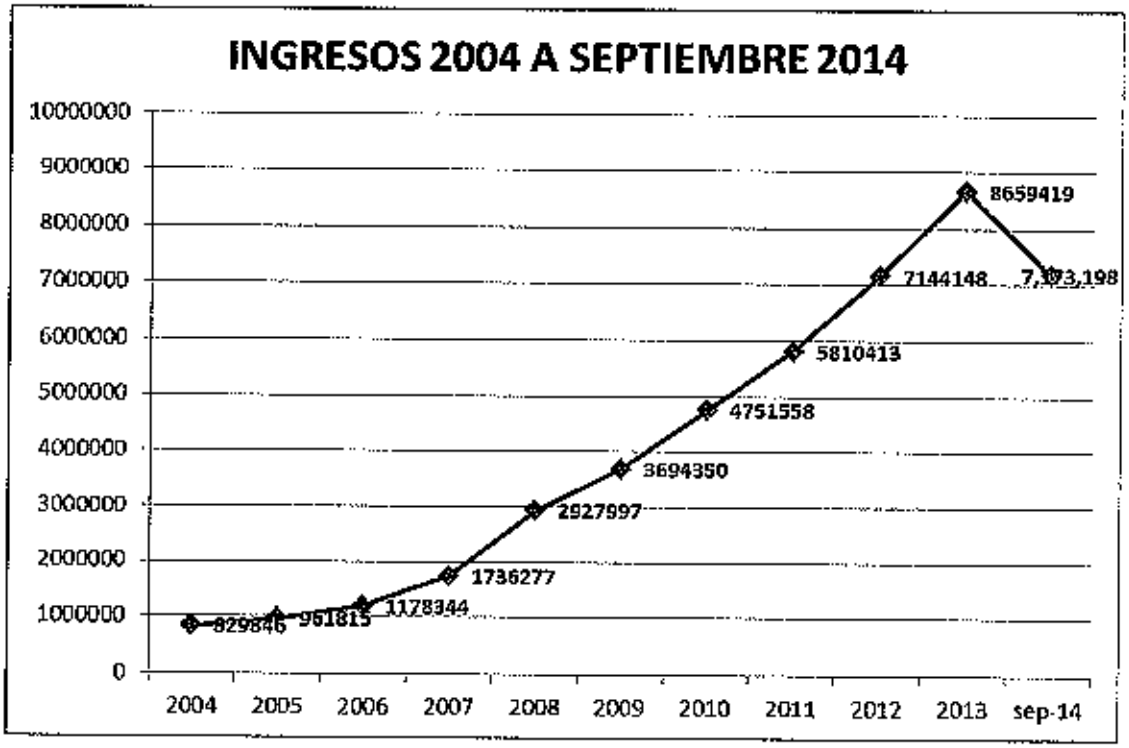
Para el presente trimestre, los intereses ganados representan un 72.44%, los gastos de manejo un 4.24%, los otros ingresos un 20.97% y los intereses ganados en plazo fijo 2.35 %.

Los ingresos acumulados de los primeros nueve meses de este año son son 19.91% superiores al mismo período del año 2013.

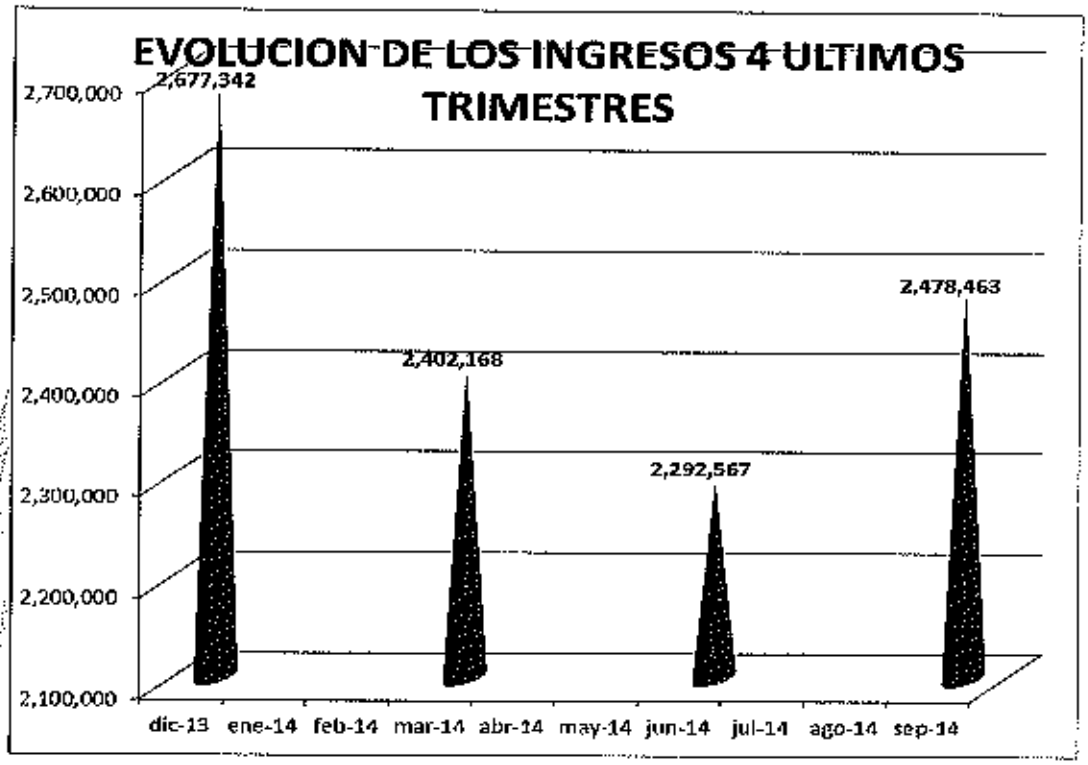


METROCREDIT

HIPOTECARIA



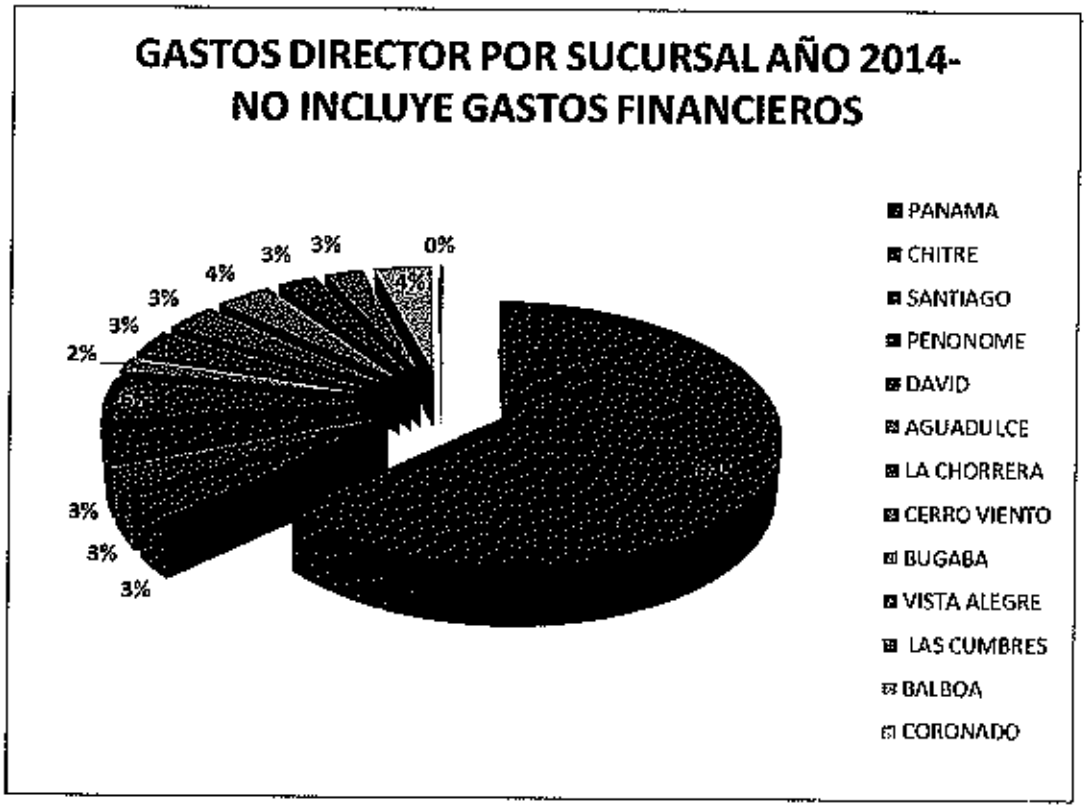
A continuación detalle de los ingresos de la empresa durante los últimos 4 trimestres de operaciones de la misma



Los gastos generales y administrativos del trimestre alcanzaron la suma de B/. 2,036,199 sea un 7.90% menor que el trimestre previo y si comparamos los gastos de los primeros nueve meses de este año de este año vs el periodo similar al año 2013, los gastos acumulados del año 2014 representan un 17.54% 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 más representativos se encuentran representados por los de intereses y financieros, que fueron de B/.926,654 y representan un 45.50% del total de gastos del trimestre , y los honorarios y gastos de personal que en conjunto suman B/. 518,993 o sea un 25.49% 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.



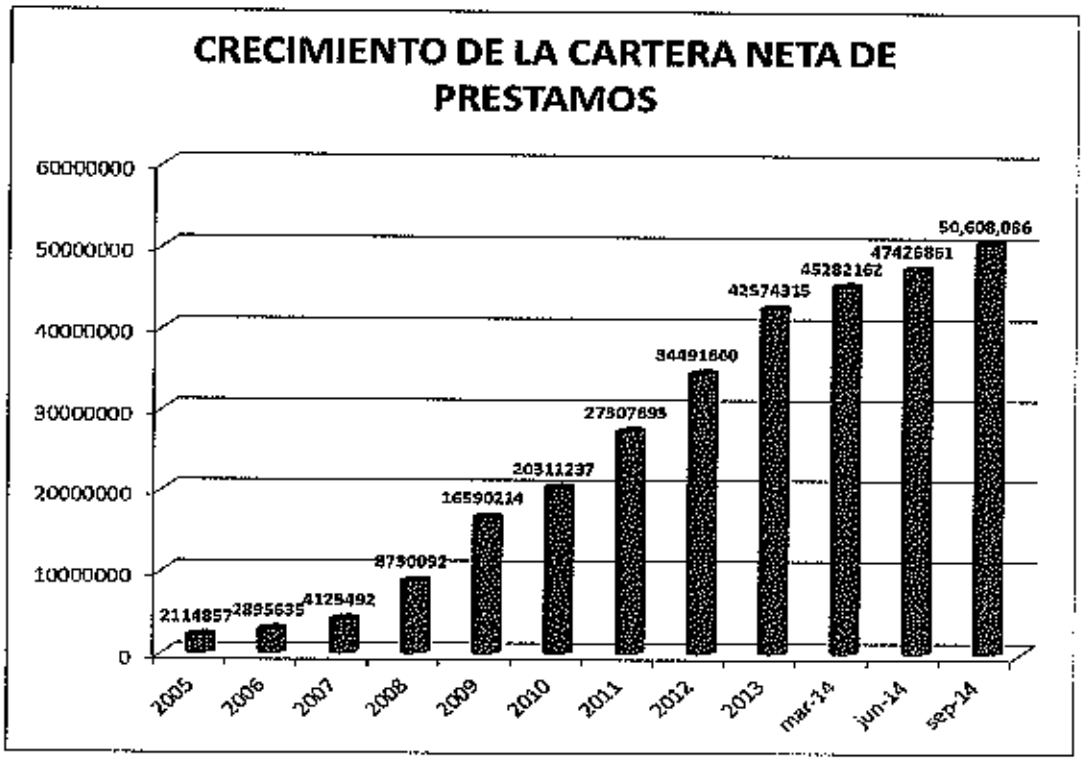
Se registró una utilidad antes de impuestos de $442,264, lo que después de impuestos estimados representa una utilidad neta acumulada en el año de B/. 442,264. Las utilidades netas acumuladas al fin del presente trimestre B/.635,057 y acumulado para el año 2014 representan un 113.28% del total de las 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, Agnadulce 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 7.93 % comparativamente al trimestre anterior. 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:



II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

BALANCE GENERAL	SEPTIEMBRE 2014	JUNIO 2014	MARZO 2014	DICIEMBRE 2013
PRESTAMOS	67,256,859	62,312,652	59,525,501	56,066,302
ACTIVOS TOTALES	85,029,055	81,808,480	76,553,096	70,745,486
DEPOSITOS TOTALES	0	0	0	0
DEUDA TOTAL	79,388,093	76,472,677	71,337,444	65,765,359
ACCIONES PREFERIDAS	0	0	0	0
CAPITAL PAGADO	5,000,000	4,400,000	4,000,000	4,000,000
OPERACIÓN Y RESERVAS	0	0	0	0
PATRIMONIO TOTAL	5,640,962	5,335,803	5,215,652	4,989,127
RAZONES FINANCIERAS				
DIVIDENDO/ACCION COMU	0	0	0	0
DEUDA TOTAL+DEPOSITOS /PATRIMONIO	14.07	14.33	13.68	13.18
PRESTAMOS/ACTIVOS TOTALES	0.79	0.76	0.78	0.79
GASTOS DE OPERACIÓN/ACTIVOS TOTALES	0.0239	0.0270	0.0273	0.0219
MOROSIDAD/RESERVAS	*	*	*	*
MOROSIDAD/CARTERA TOTAL a más de 90 días	.0247	.0247	.0247	.0236

• 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	SEPTIEMBRE 2014	JUNIO 2014	MARZO 2014	DICIEMBRE 2013
INGRESOS POR INTERESES	1,795,490	1,709,445	1,867,520	2,036,023
GASTOS POR INTERESES	926,654	1,010,871	849,288	946,793
GASTOS DE OPERACIÓN	1,109,545	1,199,919	1,238,817	1,547,293
UTILIDAD O PERDIDA	-240,709(1)	-501,345	-220,585	-458,063
ACCIONES EMITIDAS Y EN CIRCULACION	5,0000	4,400	4,000	4,000
UTILIDAD O PERDIDA POR ACCION	-48.14	-113.94	-55.15	-114.52
UTILIDAD O PERDIDA DEL PERIODO (NETA)	345,160	63,371	226,526	183,256
ACCCIONES PROMEDIO DEL PERIODO	4,700	4,200	4,000	3,581

(1) Este rubro no incluye los ingresos por gastos de manejo, intereses ganados en plazo fijo y otros ingresos, que para este trimestre representan $682,973 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	SEPTIEMBRE 2014	JUNIO 2014	MARZO 2014	DICIEMBRE 2013
INGRESOS TOTALES	2,478,463	2,292,567	2,402,168	2,677,342
GASTOS INTERESES	926,654	1,010,871	849,288	946,793
GASTOS DE OPERACIÓN	1,109,545	1,199,919	1,238,817	1,547,293
UTILIDAD O PERDIDA	442,264	81,777	314,063	183,256
ACCIONES EMITIDAS Y EN CIRCULACION	5,0000	4,400	4,000	4,000
UTILIDAD O PERDIDA POR ACCION	110.57	18.59	78.52	45.81
UTILIDAD O PERDIDA DEL PERIODO (NETA)	345,160	63,371	226,526	183,256
ACCCIONES PROMEDIO DEL PERIODO	4,700	4,200	4,000	3,581

METROCREDIT

HIPOTECARIA

III PARTE

Estados Financieros Interinos al tercer trimestre del año 2014
(30 de septiembre de 2014)

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre 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 - 24
INFORMACIÓN ADICIONAL	25
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	26
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos, mejoras y gastos de organización, depreciaciones y amortizaciones acumuladas por sucursales	27
Gastos generales y administrativos	28
Gastos de personal	29

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 30 de septiembre de 2014 y los estados conexos de resultados, cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo desde el 1 de enero al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2014, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo del 1 de enero al 30 de septiembre 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.

Bauto y Asociados

24 de noviembre de 2014
Panamá, República de Panamá

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACIÓN

Al 30 de septiembre de 2014, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2013

ACTIVO	NOTAS		Septiembre 2014		2013
Activo corriente					
Efectivo en cajas y bancos	1	B/.	14,430,278	B/.	11,503,906
Préstamos por cobrar - clientes	2		67,256,859		56,066,302
Cuentas por cobrar - empleados			164		164
Cuentas por cobrar - cheques devueltos			1,867		1,792
Adelanto a préstamos por cobrar			79,377		61,685
Adelanto a compra			184,545		78,556
Seguros pagados por adelantado	3		7,400		23,995
Impuesto municipal adelantado			3,248		-
Total activo corriente			81,963,738		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		1,449,929		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			370,342		327,887
Depósito de garantía			20,425		15,190
Gastos de organización, neto de amortización acumulada	7		95,018		76,537
Fondos en Fideicomiso	C		1,000		1,000
Total otros activos			1,130,594		1,064,423
Total activo			**85,029,055**		70,745,486
Cuentas de Orden					
Valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar		B/.	**138,823,047**	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 30 de septiembre de 2014, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2013

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	NOTAS	Septiembre 2014	2013
Pasivo corriente			
Sobregiros bancarios	1	B/. 1,268,894	B/. 885,331
Cuentas por pagar - proveedores	8	57,202	151,077
V.C.N. por pagar	C	30,000,000	27,000,000
Préstamos por pagar - bancos	9	1,178,991	1,136,046
Impuesto y retenciones por pagar	10	13,872	13,364
Adelantos recibidos de clientes		78,065	62,223
Tesoro Nacional - I.T.B.M.S.	11	5,598	3,650
FECI - préstamos por cobrar		989,854	621,815
Impuesto sobre la renta por pagar	12	719,829	604,095
Total pasivo corriente		34,312,305	30,477,601
Pasivo largo plazo			
Bonos por pagar	C	25,250,000	19,250,000
Préstamos por pagar - bancos	9	573,567	340,746
Total pasivo largo plazo		25,823,567	19,590,746
Otros pasivos			
Intereses no devengados	2	16,648,773	13,491,987
Gastos de manejo no devengados	13	2,603,448	2,196,025
Total otros pasivos		19,252,221	15,688,012
Total pasivo		79,388,093	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 septiembre de 2014 y 4,000 acciones para diciembre de 2013		5,000,000	4,000,000
Utilidades no distribuidas	14	640,962	989,127
Total patrimonio de los accionistas		5,640,962	4,989,127
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		B/. **85,029,055**	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 30 de septiembre de 2014, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013

	NOTAS	Septiembre 2014	%	2013	%	AUMENTO O (DISMINUCIÓN)	%
Ingresos:							
Intereses ganados		B/. 5,372,455	75	B/. 6,399,848	74	B/. (1,027,393)	(16)
Ingresos - gastos de manejo	13	303,993	4	371,609	4	(67,616)	(18)
Intereses ganados - plazos fijos		84,579	1	31,845	-	52,734	166
Otros ingresos	15	1,412,171	20	1,856,117	22	(443,946)	(24)
Total ingresos		7,173,198	100	8,659,419	100	(1,486,221)	(17)
Menos:							
Gastos generales y administrativos	16	6,335,094	88	7,883,634	91	(1,548,540)	(20)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		838,104	12	775,785	9	62,319	8
Menos: impuesto sobre la renta							
Causado		203,047	3	215,172	2	(12,125)	(6)
Utilidad neta		B/. **635,057**	9	B/. 560,613	7	B/. 74,444	13

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 30 de septiembre 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
Más: emisión de acciones		1,000,000	-	1,000,000
Menos: declaración de dividendos		-	(1,000,000)	(1,000,000)
Impuesto complementario	14	-	(4,089)	(4,089)
Saldos al 30 de septiembre de 2014		5,000,000	5,905	5,005,905
Utilidad neta al 30 de septiembre de 2014		-	635,057	635,057
Saldos al 30 de septiembre de 2014		B/. **5,000,000**	B/. **640,962**	B/. **5,640,962**

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Del 1 de enero al 30 de septiembre de 2014, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013

	Septiembre 2014	2013
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Efectivo recibido de:		
Abonos de préstamos por cobrar, intereses ganados y comisión de cierre	B/. 18,664,597	B/. 17,403,537
Efectivo (utilizado) en:		
Gastos administrativos pagados	(6,128,171)	(7,472,247)
Pago de impuestos	(199,703)	(179,423)
Préstamos otorgados	(18,801,257)	(16,190,753)
Adelantos a préstamos	(17,692)	1,209
Total efectivo (utilizado)	(25,146,823)	(23,841,214)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación	(6,482,226)	(6,437,677)
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Adquisición en activo fijo	(166,257)	(432,099)
Depósitos en garantía	(5,235)	(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	722,519	481,782
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Préstamos abonados o cancelados	(430,258)	(772,646)
Préstamos recibidos	706,024	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	(42,455)	(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	69,205	31,845
Dividendos pagados	(1,000,000)	(453,000)
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento	8,302,516	7,933,695
Aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo	2,542,809	1,977,800
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	10,618,575	8,640,775
Efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de septiembre	B/. **13,161,384**	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 30 de septiembre 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 doce sucursales (Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Cerro Viento, Bugaba, Vista Alegre, Balboa, Las Cumbres y Coronado) y próximo a abrir dos nuevas sucursales (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 30 de septiembre 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:	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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2014, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2013

C. Emisión de Bonos (continuación)

Informe de la empresa Fiduciaria al 30 de septiembre de 2014

En el informe de ABC Trust, Inc., al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2014 a SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA DOLARES CON SESENTA Y CINCO CENTÉSIMOS. (US $6,649,680.65).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DOCE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SEIS DOLARES CON SESENTA Y NUEVE CENTÉSIMOS. (US $12,479,706.69), 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 30 de septiembre de 2014 a TRECE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO DOLARES CON OCHENTA Y DOS CENTÉSIMOS. (US $13,365,668.82).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a VEINTIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS SEIS MIL SESENTA Y UN DOLARES CON CUARENTA CENTÉSIMOS. (US $28,406,061.40), 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 30 de septiembre de 2014 a DIECISIETE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS UN DOLARES CON NOVENTA Y DOS CENTÉSIMOS. (US $17,688,301.92).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a CUARENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS CATORCE MIL CIENTOS SESENTA Y SEIS DOLARES CON SESENTA Y OCHO CENTÉSIMOS. (US $41,914,166.68), para la misma fecha.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2014, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2013

C. Emisión de Bonos (continuación)

Informe de la empresa Fiduciaria al 30 de septiembre de 2014

En el informe de Central Fiduciaria, S. A., al 30 de septiembre 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 VII

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (VII emisión) asciende al 30 de septiembre de 2014 a SEIS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS DOLARES CON NOVENTA Y SEIS CENTÉSIMOS. (US $6,664,416.96).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a NUEVE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DOLARES CON TREINTA Y CUATRO CENTÉSIMOS. (US $9,546,854.34), 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 30 de septiembre de 2014 a CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE DOLARES CON SETENTA Y OCHO CENTÉSIMOS. (US $4,306,477.78).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a VEINTISIETE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO DOLARES CON CUARENTA CENTÉSIMOS. (US $27,775,325.40), 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 30 de septiembre 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 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 DIECISIETE 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).

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).

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre 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 DOLARES CON TREINTA Y OCHO CENTÉSIMOS. (US $41,009,977.38), para la misma fecha.

Décima 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 décima 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) **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** Cancelado en su totalidad **Serie B** 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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2014, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2013

C. Emisión de Bonos (continuación)

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.

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)

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2014, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2013

C. Emisión de Bonos (continuación)
Décima Segunda Emisión de Valores Comerciales Negociables (continuación)

V.C.N. por pagar:	**Serie A** Vendido en su totalidad **Serie B** Disponible a la venta
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 30 de septiembre 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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre de 2014, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2013

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

c) Método de acumulación

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

d) Reconocimiento de ingresos y gastos

Ingresos por intereses y comisiones

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

Gastos de manejo (Comisiones de manejo)

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

Gastos

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

e) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros activos o pasivos financieros son reconocidos en el balance de situación, cuando la Financiera se ha convertido en parte obligada contractual del instrumento. Los mismos son contabilizados a su valor costo de la transacción.

f) Préstamos por cobrar y provisión para posibles préstamos incobrables

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

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

Activos propios:

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

Erogaciones subsecuentes:

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre 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, netos de depreciaciones y amortizaciones acumuladas (continuación)

Depreciación:

Los activos fijos son depreciados utilizando el método de línea recta, con base a la vida útil estimada de los activos respectivos. La vida útil estimada de los activos es como sigue:

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

h) Uso de estimados

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

i) Deterioro de activo

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

j) Declaración de renta

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre 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:

	Septiembre 2014	2013
Cuentas corrientes		
Caja	B/. 90,164	B/. 53,604
Caja menuda	1,750	1,650
Banco Nacional de Panamá	7,241	6,534
Caja de Ahorros	22,181	3,598
Banco Bac de Panamá, S. A. / Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.	11,302	1,077
Capital Bank, Inc.	776	10,346
Global Bank Corporation	42,150	66,840
Banco General, S. A.	19,574	4,565
Banco Panamá, S. A.	5,388	16,204
Multibank, Inc.	24,749	36,880
Balboa Bank & Trust, Corp.	190,506	393,617
St. George Bank	5,506	-
Totales - cuentas corrientes	421,287	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.	3,740,000	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	13,986,073	10,886,073
Sub - totales	14,430,278	11,503,906
Menos: Sobregiros bancarios *		
Global Bank Corporation	802,018	556,664
MetroBank, S. A.	452,301	328,148
Balboa Bank & Trust, Corp.	14,575	519
Sub - totales	(1,268,894)	(885,331)
Totales netos	B/. 13,161,384	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 30 de septiembre 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:

	Septiembre 2014	2013
Préstamos por cobrar	B/. 67,256,859	B/. 56,066,302
Menos: intereses no devengados	16,648,773	13,491,987
Totales netos	B/. **50,608,086**	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 30 de septiembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, así:

	Septiembre 2014	%	2013	%
Corriente	B/. 61,614,009	91.61	B/. 51,317,486	91.53
30 días	1,526,731	2.27	1,295,132	2.31
60 días	2,454,875	3.65	2,130,519	3.80
90 días	907,968	1.35	768,108	1.37
120 días	753,276	1.12	555,057	0.99
Totales	B/. **67,256,859**	100.00	B/. 56,066,302	100.00

3. Seguros pagados por adelantado

El monto de B/.**7,400** para septiembre 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 30 de septiembre 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. 26).

7. Gastos de organización, neto de amortización acumulada

El monto de B/.**95,018** para septiembre 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 junio de 2014 se amortizó B/.**16,973** 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:

	Septiembre 2014	%	2013	%
De 1 a 30 días	B/. 18,243	31.90	B/. 117,351	77.68
De 31 a 60 días	598	1.05	26,465	17.52
De 61 a 90 días	2,675	4.68	-	-
De 91 a 120 ó más	35,686	62.37	7,261	4.80
Totales	B/. 57,202	100.00	B/. 151,077	100.00

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre 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			Septiembre 2014	2013
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A. / BAC CREDOMATIC				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta septiembre		
Varios préstamos	2009 - 2019	2014	B/. 8,555	B/. 4,580
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
CAJA DE AHORROS				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta septiembre		
Varios préstamos	2011 - 2015	2014	549,816	579,506
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
GLOBAL BANK CORPORATION				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta septiembre		
Varios préstamos	2012 - 2018	2014	220,620	151,960
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
METROBANK, S. A.				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta septiembre		
Varios préstamos	2013 - 2014	2014	400,000	400,000
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Totales			**1,178,991**	1,136,046
PORCIÓN LARGO PLAZO				
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A. / BAC CREDOMATIC			41,877	51,457
GLOBAL BANK CORPORATION			531,690	289,289
Totales			B/. **573,567**	B/. 340,746

Los préstamos hipotecarios otorgados por la empresa tienen primera hipoteca registrada en el Registro Público, en una relación a favor de ésta de tres a uno.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2014, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2013

10. Impuestos y retenciones por pagar

El importe de B/.**13,872** para septiembre 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 septiembre de 2014 y diciembre de 2013. Estos montos se pagan en el mes siguiente, es decir, en el mes de octubre y enero de 2014.

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

El monto de B/.**5,598** para septiembre 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 septiembre de 2014 y diciembre de 2013. Estos montos se pagan en el mes siguiente, es decir en el mes de octubre y enero de 2014.

12. Impuesto sobre la renta por pagar

El monto de B/.**719,829** para septiembre de 2014, incluye el monto de B/.203,047 que corresponde al impuesto sobre la renta causado para septiembre 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:

	Septiembre 2014	2013
Saldos al inicio del período	B/. 2,196,025	B/. 1,970,078
Totales del período al 30 de septiembre De 2014 y al 31 de diciembre de 2013.	711,416	597,556
Menos: monto diferido por amortizar	**2,603,448**	2,196,025
Totales de ingresos del período	B/. **303,993**	B/. 371,609

14. Utilidades no distribuidas

A las utilidades no distribuidas se le aplicó el monto de B/.**4,089** para septiembre 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 30 de septiembre 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:

	Septiembre 2014	2013
Legales	B/. 409,324	B/. 499,857
Notariales	84,635	110,632
Avalúos	102,365	125,281
Cesión	140,725	176,425
Timbres	15,550	16,982
Seguros	52,855	64,319
Comisión de asesoría y análisis de riegos	251,030	489,287
Minuta - carta de cancelación	12,982	19,196
Interés moroso	116,127	124,213
Varios	226,579	229,925
Totales	B/. 1,412,172	B/. 1,856,117

16. Gastos de personal

El número de empleados durante el período terminado al 30 de septiembre de 2014 y al 31 de diciembre de 2013, es de **99** 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 30 de septiembre de 2014, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013

Al 30 de septiembre 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	-	-	73,411	39,138	42,541	-	11,167	166,257
Saldos al 30 de septiembre	500,000	310,500	683,345	384,268	269,865	239,171	108,886	2,496,035
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	(-)	(8,005)	(66,702)	(36,547)	(16,233)	(38,146)	(10,623)	(176,256)
Saldos al 30 de septiembre	(-)	(65,401)	(411,287)	(295,823)	(123,830)	(90,981)	(58,784)	(1,046,106)
Saldos netos	**500,000**	**245,099**	**272,058**	**88,445**	**146,035**	**148,190**	**50,102**	**1,449,929**
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 30 de septiembre 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/. 317,789	B/. 183,132	B/. 109,009	B/. 239,171	B/. 21,999	B/. 39,149	B/. 1,470,249
Chitré	-	-	26,353	17,755	10,425	-	11,921	14,650	81,104
Santiago	-	-	26,653	21,719	9,687	-	8,699	20,272	87,030
Penonomé	-	158,000	56,885	20,416	12,846	-	5,971	29,149	283,267
David	-	-	62,052	15,107	33,139	-	1,160	21,888	133,346
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	15,739	13,298	-	11,886	16,394	91,991
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	-	-	10,944	6,659	8,511		3,822	20,423	50,359
24 de Diciembre	-	-	13,944	-	-	-	-	2,299	16,243
Sub - totales	500,000	310,500	683,345	384,268	269,865	239,171	108,886	285,714	2,781,749
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES									
Panamá	(-)	(28,334)	(213,616)	(154,001)	(68,996)	(90,981)	(8,916)	(39,149)	(603,993)
Chitré	(-)	(-)	(18,530)	(15,490)	(6,847)	(-)	(6,862)	(14,650)	(62,379)
Santiago	(-)	(-)	(18,497)	(15,202)	(5,851)	(-)	(8,699)	(20,272)	(68,521)
Penonomé	(-)	(30,131)	(42,962)	(20,416)	(9,164)	(-)	(5,866)	(29,149)	(137,688)
David	(-)	(-)	(45,348)	(14,321)	(7,239)	(-)	(1,160)	(21,888)	(89,956)
Aguadulce	(-)	(-)	(14,545)	(7,566)	(4,965)	(-)	(2,677)	(11,891)	(41,644)
La Chorrera	(-)	(-)	(10,895)	(15,770)	(4,609)	(-)	(7,119)	(14,503)	(52,896)
Cerro Viento	(-)	(-)	(16,952)	(13,380)	(5,542)	(-)	(4,135)	(8,979)	(48,988)
Bugaba	(-)	(-)	(19,510)	(14,842)	(4,200)	(-)	(7,726)	(10,657)	(56,935)
Vista Alegre	(-)	(6,936)	(-)	(13,090)	(3,498)	(-)	(3,776)	(7,513)	(34,813)
Balboa	(-)	(-)	(2,687)	(7,166)	(975)	(-)	(1,000)	(5,744)	(17,572)
Las Cumbres	(-)	(-)	(7,745)	(4,579)	(1,944)	(-)	(848)	(6,301)	(21,417)
Coronado	(-)	(-)	-	-	-	(-)	-	-	-
Bethania	(-)	(-)	-	-	-	(-)	-	-	-
24 de Diciembre	(-)	(-)	-	-	-	(-)	-	-	-
Sub - totales	(-)	(65,401)	(411,287)	(295,823)	(123,830)	(90,981)	(58,784)	(190,696)	(1,236,802)
Saldos netos	B/. 500,000	B/. 245,099	B/. 272,058	B/. 88,445	B/. 146,035	B/. 148,190	B/. 50,102	B/. 95,018	B/. 1,544,947

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

Del 1 de enero al 30 de septiembre de 2014, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013

	NOTAS	SUCURSALES													Septiembre 2014	2013	AUMENTO O (DISMINUCIÓN)
		Panamá	Chitré	Santiago	Penonomé	David	Aguadulce	La Chorrera	Cerro Viento	Bugaba	Vista Alegre	Las Cumbres	Balboa	Coronado			
Gastos de personal	16	B/ 288,494	B/ 21,889	B/ 28,670	B/ 19,759	B/ 35,709	B/ 15,268	B/ 27,026	B/ 26,098	B/ 22,037	B/ 22,446	B/ 23,169	B/ 25,534	B/ 2,294	B/ 558,483	B/ 658,459	B/ (99,976)
Honorarios profesionales		772,289	22,875	29,200	41,150	74,950	22,950	33,325	39,975	53,525	31,400	26,875	42,375	-	1,190,889	1,357,860	(166,971)
Viáticos y viajes		1,595	972	2,029	450	2,131	450	1,264	541	450	594	450	492	360	11,778	10,364	1,414
Atención a clientes y empleados		88,529	234	286	291	214	33	19	20	124	180	295	9,003	528	99,756	112,280	(12,524)
Papelería y útiles de oficina		10,480	449	1,307	1,455	1,161	789	1,156	1,687	868	227	1,020	761	-	21,360	44,581	(23,221)
Papel sellado y timbres		2,813	110	135	157	214	71	254	93	139	86	198	48	5	4,313	5,807	(1,494)
Alquileres		66,280	4,500	6,750	-	6,795	4,050	11,700	7,124	3,600	-	-	8,640	1,560	120,999	150,228	(29,229)
Luz		8,091	1,238	2,044	1,464	874	840	1,515	1,112	816	1,918	1,287	1,920	131	23,270	31,307	(8,037)
Teléfono y fax		34,879	1,604	1,580	491	1,875	1,571	1,289	2,717	1,117	894	849	605	-	49,564	64,292	(14,728)
Agua		688	-	365	160	224	-	-	676	133	289	190	353	12	3,090	2,506	584
Cuotas y suscripciones		3,830	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,830	5,401	(1,571)
Combustibles		34,209	30	5	40	795	35	95	56	195	-	52	-	-	35,492	43,908	(8,416)
Transporte - sucursales		97,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97,500	177,000	(79,500)
Transporte local		1,151	30	-	-	-	-	34	90	-	3	120	47	2	1,477	2,612	(1,135)
Aseo y limpieza		3,873	989	599	1,078	836	567	1,137	517	339	937	860	623	136	12,891	15,074	(2,183)
Acarreo y flete		-	600	630	650	709	630	-	-	502	-	-	-	-	3,731	5,804	(2,073)
Correo y porte postal		14,901	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,901	14,882	19
Propaganda		151,124	18,241	13,439	14,977	20,047	4,488	8,564	8,173	10,399	8,432	8,435	5,162	4,761	276,244	437,263	(161,019)
Impuestos municipales		3,707	604	1,023	714	1,063	456	1,346	1,067	822	1,073	1,806	1,250	210	15,171	18,546	(3,375)
Impuestos nacionales		110,750	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	110,750	131,750	(21,000)
Seguros		65,675	-	-	-	-	-	-	-	-	48	-	-	-	65,723	86,349	(20,626)
Servicios de descuentos		646	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	646	934	(288)
Depreciaciones y amortizaciones		97,780	4,853	4,240	10,752	6,937	2,396	4,133	8,685	10,733	8,885	9,509	7,373	-	176,256	218,854	(42,598)
Organización		-	-	-	47	-	-	3,009	1,837	2,439	2,435	3,864	3,342	-	16,973	24,319	(7,346)
Donación		360	560	655	970	3,543	460	645	730	1,195	580	660	750	-	11,108	10,000	1,108
Alquiler de equipo		27,845	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,845	31,619	(3,774)
Reparación y mantenimiento		52,326	7,132	5,479	10,040	12,870	4,157	7,917	4,742	5,252	7,515	6,566	17,866	325	142,187	182,335	(40,148)
Bancarios		64,910	40	10	765	500	585	455	70	1,019	30	45	130	20	68,979	114,982	(46,003)
Intereses financieros		95,938	-	2	1	1	-	116	4	2	1	-	59	20	96,144	120,416	(24,272)
Intereses de bonos		2,645,958	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,645,958	3,001,861	(355,903)
I.T.B.M.S. - asumido		104,594	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	104,594	151,741	(47,147)
Traspasos, placas y revisados		592	29	-	87	79	29	203	39	76	20	58	-	158	1,370	2,573	(1,203)
Entrenamiento al empleado		455	237	-	-	110	-	-	-	-	-	-	-	-	802	1,998	(1,196)
Uniformes		3,420	213	195	-	-	-	210	165	-	-	-	300	150	4,653	6,125	(1,472)
Fumigación		750	175	105	120	70	105	120	-	-	160	90	-	-	1,695	2,205	(510)
Seguridad y vigilancia		2,835	-	460	180	329	135	347	9,347	118	135	300	248	25	14,459	26,505	(12,046)
Legales y notariales		114,873	3,035	3,585	7,096	11,131	2,648	3,215	3,893	8,452	3,072	2,540	3,857	-	167,597	162,708	4,889
Seguros - préstamos		1,660	1,823	1,268	2,142	4,787	1,667	2,220	3,315	3,307	2,629	1,414	3,566	-	30,098	30,498	(400)
Avalúos - préstamos		2,064	3,528	3,226	6,603	9,777	3,744	4,946	4,530	8,544	4,022	2,628	5,816	-	59,428	62,841	(3,413)
No deducible		23,670	2,654	1,186	1,165	2,811	459	80	1,097	1,860	546	375	375	-	36,278	22,217	14,061
Incobrables		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	320,383	(320,383)
Multas y recargos		7,012	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,012	10,946	(3,934)
Varios		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,501	(1,501)
Totales		B/ 5,008,546	B/ 98,814	B/ 109,173	B/ 122,764	B/ 201,032	B/ 68,586	B/ 116,340	B/ 128,382	B/ 138,073	B/ 93,537	B/ 93,655	B/ 140,495	B/ 10,697	B/ 6,335,094	B/ 7,883,634	B/ (1,548,540)

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS DE PERSONAL

Del 1 de enero al 30 de septiembre de 2014, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013

	SUCURSALES													
Al 30 de septiembre de 2014	**Panamá**	**Chitré**	**Santiago**	**Penonomé**	**David**	**Aguadulce**	**La Chorrera**	**Cerro Viento**	**Bugaba**	**Vista Alegre**	**Las Cumbres**	**Balboa**	**Coronado**	**Totales**
Salario	B/ 205,580	B/ 13,919	B/. 19,053	B/. 14,388	B/. 22,837	B/. 12,050	B/ 18,739	B/. 19,628	B/ 14,873	B/ 16,430	B/. 16,584	B/. 16,758	B/. 1,979	B/. 392,818
Vacaciones	17,711	1,137	2,264	550	2,625	-	2,076	575	1,775	593	1,493	1,255	-	32,054
Décimo tercer mes	15,447	1,023	1,668	1,149	1,769	838	1,471	1,527	1,139	1,488	1,395	1,498	25	30,437
Prima de producción	2,000	750	1,190	1,380	3,120	540	1,560	1,270	1,710	1,050	750	1,050	-	16,370
Prestaciones laborales	13,662	2,764	1,214	-	1,538	-	-	-	-	217	162	2,173	-	21,730
Prestaciones sociales	34,094	2,296	3,281	2,292	3,910	1,840	3,180	3,098	2,540	2,668	2,785	2,800	290	65,074
Totales	288,494	21,889	28,670	19,759	35,799	15,268	27,026	26,098	22,037	22,446	23,169	25,534	2,294	558,483
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/ -	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 diciembre 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

SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES
Unidad de Gestión de Información

RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

N° del Trámite: 12705

Señores
Hipotecaria Metrocredit, S.A.

Siendo el miércoles, 29 de octubre de 2014 08:43 a.m.. Hacemos constar que hemos admitido en las oficinas de la Superintendencia del Mercado de Valores, la documentación relativa al trámite de DSM-32 Saldos de Garantías de Fideicomisos,
Con nombre de Expediente: Saldos de Garantias de Fideicomiso

Fideicomiso Esc. 5969 12MM

De presentarse otra documentación relativa a este trámite, sírvanse hacer referencia al número 12705 en la nota remisora para una eficiente y pronta gestión del mismo.

Trabajamos para servirles con excelencia.

Yamilka arroyo
Recepción de Documentos
Tel.501-1736/1751/1769
Correo-e: ugi@supervalores.gob.pa

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 4270A-14

Panamá, 28 de Octubre de 2014

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 30 de Septiembre de 2014 de **CUARENTA MILLONES OCHOCIENTOS CUATRO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO CON 06/100 (US$40,804,844.06).**

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Atentamente,
ABS TRUST INC.

Susana Dávila
Gerente General

/maa

CC. HIPOTECARIA METROCREDIT

JPER UAL29OCT2014 8:43

JNS: 12705

SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES
Unidad de Gestión de Información

RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

N° del Trámite: 12704

Señores
Hipotecaria Metrocredit, S.A.

Siendo el miércoles, 29 de octubre de 2014 08:40 a.m.. Hacemos constar que hemos admitido en las oficinas de la Superintendencia del Mercado de Valores, la documentación relativa al trámite de DSM-32 Saldos de Garantías de Fideicomisos.
Con nombre de Expediente: Saldos de Garantías de Fideicomiso

Fideicomiso FG-003-11 6MM

De presentarse otra documentación relativa a este trámite, sírvanse hacer referencia al número 12704 en la nota remisora para una eficiente y pronta gestión del mismo.

Trabajamos para servirles con excelencia.

Yamilka arroyo
Recepción de Documentos
Tel.501-1736/1751/1769
Correo-e: ugi@supervalores.gob.pa

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 4269A-14

Panamá, 28 de Octubre de 2014

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 30 de Septiembre de 2014 de **SEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA CON 65/100 (US$6,649,680.65).**

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Atentamente,
ABS TRUST INC.

Susana Dávila
Gerente General

JPER VAL 25OCT2014 8:40
INS: 12704

/maa

CC. HIPOTECARIA METROCREDIT

CENTRAL FIDUCIARIA

27 de octubre de 2014

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

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

Estimado señor Martáns,

Por medio de la presente nos permitimos corregir el informe enviado el día 7 de octubre de 2014 sobre el Fideicomiso de Garantía que la empresa Hipotecaria Metrocredit, S.A., mantiene registrado en beneficio de cada uno de los tenedores de los Bonos, cuya emisión fuere autorizada por dicha Superintendencia mediante Resolución SMV No.68-14 de 19 de febrero de 2014, de manera que se refleje que el patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso al 30 de septiembre de 2014 es de **SEIS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS DÓLARES CON NOVENTA Y SEIS CENTAVOS (US$6,664,416.96).**

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.

PER VAL 28OCT2014 10:0
INS: 12608

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

SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES
Unidad de Gestión de Información

RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

N° del Trámite: 12608

Señores
Hipotecaria Metrocredit, S.A.

Siendo el martes, 28 de octubre de 2014 09:46:46 a.m.. Hacemos constar que hemos admitido en las oficinas de la Superintendencia del Mercado de Valores, la documentación relativa al trámite de DSM-32 Saldos de Garantías de Fideicomisos.
Con nombre de Expediente: Saldos de Garantias de Fideicomiso

Corrección de Fideicomiso FG-001-14

De presentarse otra documentación relativa a este trámite, sírvanse hacer referencia al número 12608 en la nota remisora para una eficiente y pronta gestión del mismo.

Trabajamos para servirles con excelencia.

Yamilka arroyo
Recepción de Documentos
Tel.501-1736/1751/1769
Correo-e: ugi@supervalores.gob.pa

CENTRAL FIDUCIARIA

SUPER UAL 8 OCT 2014 4PM 1:11
HS: 11 252
RECIBIDO POR

7 de octubre de 2014

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 30 de junio de 2014 de **CATORCE MILLONES CUATROCIENTOS UN MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES DÓLARES CON OCHENTA Y SIETE CENTAVOS (US$14,401,343.87).**

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

SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES
Unidad de Gestión de Información

RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

N° del Trámite: 11251

Señores
Hipotecaria Metrocredit, S.A.

Siendo el miércoles, 08 de octubre de 2014 1:09 p.m.. Hacemos constar que hemos admitido en las oficinas de la Superintendencia del Mercado de Valores, la documentación relativa al trámite de DSM-32 Saldos de Garantías de Fideicomisos.
Con nombre de Expediente: Saldos de Garantías de Fideicomiso

De presentarse otra documentación relativa a este trámite, sírvanse hacer referencia al número 11251 en la nota remisora para una eficiente y pronta gestión del mismo.

Trabajamos para servirles con excelencia.

Leyla Barnett
Recepción de Documentos
Tel.501-1736/1751/1769
Correo-e: ugi@supervalores.gob.pa