HIPOTECARIA METROCREDIT

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

II TRIMESTRE

METROCREDIT
HIPOTECARIA

30 DE JUNIO DE 2015

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL IN-T

HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

30 de junio de 2015

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

Octava Emisión de Bonos, Res No. SMV No. 83-15 de 13 de febrero de 2015
Fecha de emisión es 15 de marzo de 2015.

VALORES COMERCIALES NEGOCIABLES

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.
Décimo Tercera Emisión de VCNS, ResoluciónNoSMV-579-14 del 25 de noviembre de 2014. Fecha de Emisión Serie A 5 de febrero de 2015. Serie B 12 de febrero de 2015. Serie C 24 de febrero de 2015.

NUMERO DE TELEFONO (FAX) DEL EMISOR:

TELEFONO: 223-6065

FAX: 213-0622

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

DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR:

EMAIL: hipotecaria@metrocreditpanama.com

I PARTE

I ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Para el período correspondiente al segundo trimestre del año 2015, la empresa registró activos circulantes por un monto de B/.91,211,101.00 lo cual consideramos bueno, ya que representa un aumento de 4.12% vs las cifras reportadas al 31 de marzo de 2015 en el informe previo .
El efectivo representó B/.16,101,926.00 un aumento del 9.58% vs el 31 de marzo de 2015 producto de un aumento en la colocación de nuevos VCNs y bonos por $3.3 millones adicionales. préstamos por $2,174,589.00 adicionales. Este efectivo representa un 17.65% del total de los activos corrientes, representando las cuentas por cobrar casi el 82.09% o sea el área mas productiva de la empresa, que a su vez tuvo un aumento del orden del 2.99% vs el trimestre precedente. Los activos circulantes representan el 96.85% del total de activos, el restante 3.15% está representado por mobiliario y equipo de oficinas 1.52% , inversiones en acciones y bonos 0.51% y propiedades disponibles para la venta y otros activos representan el restante 1.11%, del total de activos.

Mediante la Resolución No. SMV-579-14 del 25 de noviembre de 2014, se autorizó la emisión de B/42 millones correspondiente a la Décimo Tercera emisión de VCNS. Al 30 de junio de 2015 se habían colocado B/25,599,000.00 según detalle:
Serie A fecha de emisión 5 de febrero de 2015, Monto $10 millones colocados.
Serie B fecha de emisión 12 de febrero de 2015, Monto $3 millones colocados.
Serie C fecha de emisión 26 de febrero de 2015, Monto $1.8 millones colocados.
Serie D fecha de emisión 4 de junio de 2015, Monto $10.799 millones colocados

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, que se repagaron durante el mes de junio de 2015. La Serie B por $6 millones se colocó totalmente durante el mes de Julio de 2014. Vigentes al 30 de junio de 2015.

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

Mediante la Resolución No. SMV-83-15 del 13 de febrero de 2015, se autorizó la emisión de B/45 millones correspondiente a la Octava emisión de Bonos. Al 30 de junio de 2015 se habían colocado B/3,935,000.00.

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/. 87,661,407.00 un 3.89% mayor que el trimestre correspondiente al 31 de marzo de 2015, desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes $37,463,444.00 sea 42.74% del total, que a su vez tuvo una disminución de 1.75% vs el 31 de marzo de 2015, básicamente debido a una disminución en la mayoría de los rubros correspondientes.

El pasivo a largo plazo, aumentó en 14.74% vs el trimestre anterior, ya que al 31 de marzo de 2015 el monto de los mismos fue de B/.26,414,617.00 vs B/. B/.30,038,371 al 30 de junio de 2015. Este aumento obedece a un aumento en la colocación de bonos por $3.552,000.00.

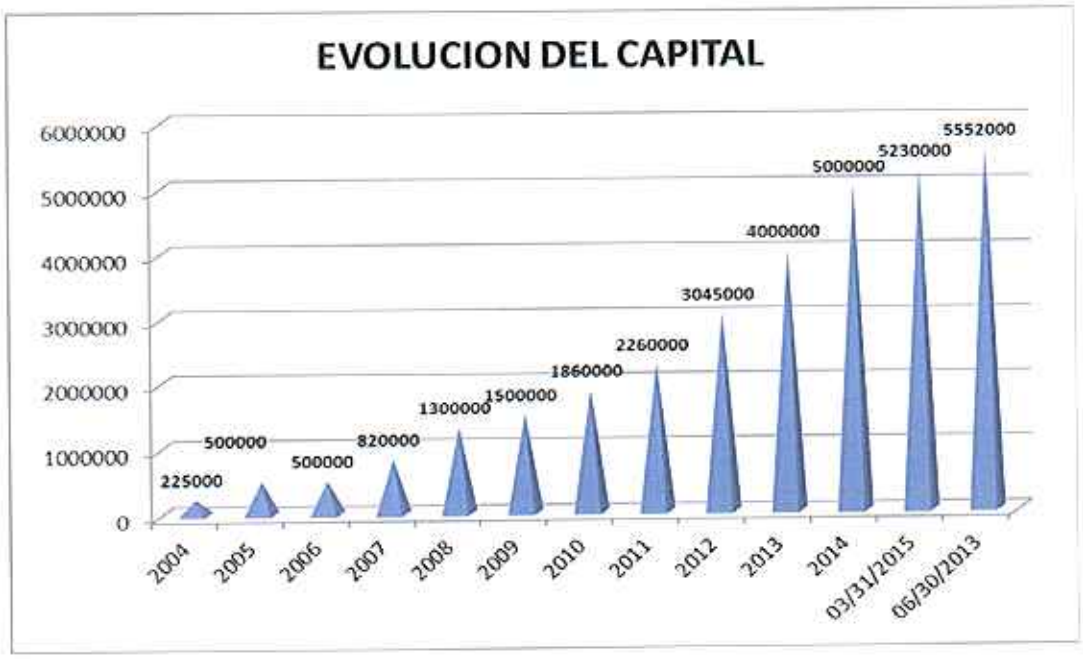
Los otros pasivos aumentaron 1.63%, básicamente debido a aumento en intereses no devengados y gastos de manejo no devengados.

En este trimestre la relación corriente aumentó ya que al 31 de marzo de 2015 esta relación fue de 2.30 a 1, y para el presente trimestre 2.43 a 1.

El valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar asciende a B/.157,290,966.00, lo que representa 2.10 veces el saldo de la cartera bruta de préstamos. Al 31 de marzo de 2015 este rubro representaba B/.152,632,622.00 o sea 2.10 veces el saldo de la cartera bruta de préstamos.

B. RECURSOS DE CAPITAL

El capital pagado aumentó en $322,000, un aumento de 6.16% sobre el 31 de marzo de 2015. Las utilidades retenidas aumentaron 1.08% vs el cierre del trimestre anterior. Hubo disminución en emisiones de valores en el período por $201,000 en VCNs y aumento de B/.3,552,000,000 en bonos para un aumento neto total de B/.3,351,000, además hubo una disminución en el nivel de endeudamiento que pasó de 13.64 veces a 13.45veces en el presente trimestre. El accionista único cumplió su promesa de aumentar el capital a corto plazo, y lo llevó a B/.5,552,000 (B/.5.552 millones) este segundo trimestre del año. Adicionalmente y desde el año 2014, se aumentó el capital autorizado a B/. 8 millones, cifra que pretende alcanzar como capital pagado a mediano plazo.

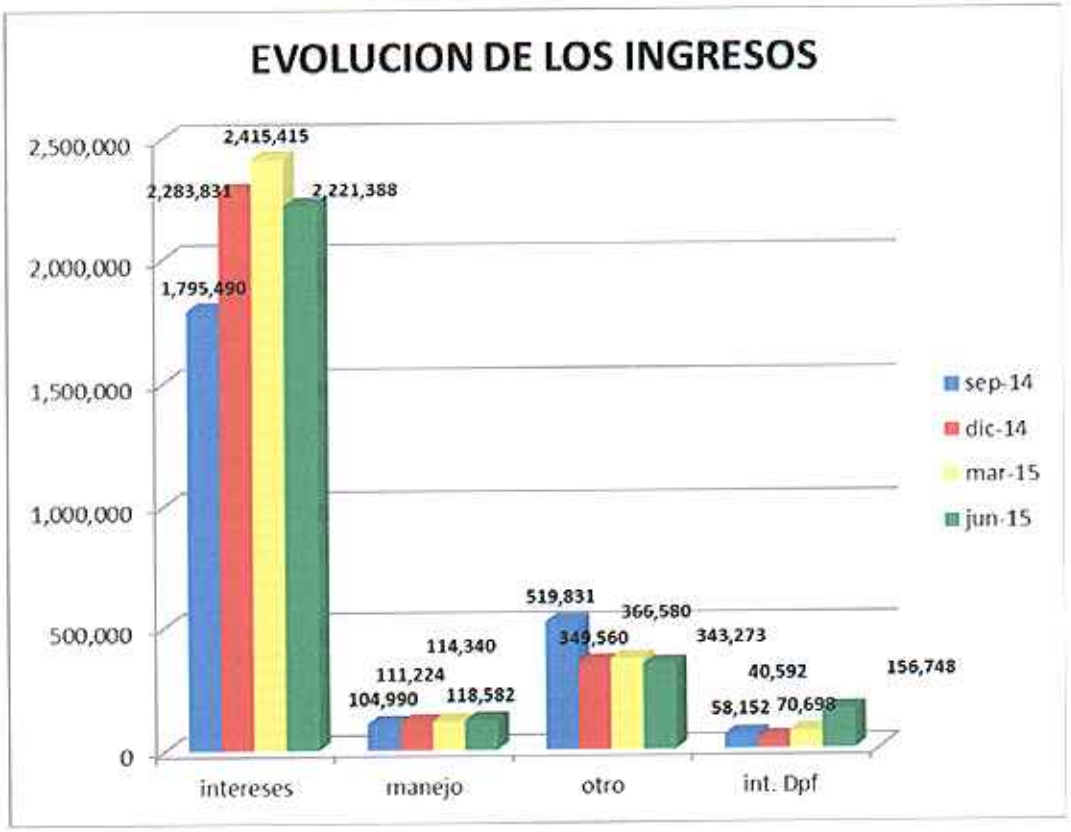


C. RESULTADOS OPERATIVOS

Durante el segundo trimestre del año 2015, la empresa obtuvo ingresos por $2,839,991, un 4.28% menor que el trimestre previo, y para el año 2015 representan un 23.69% mayor de los ingresos totales del semestre del año 2014. Los ingresos se desglosan así: intereses $2,221,388, Manejo B/. 118,582 ,Otros ingresos B/. 343,273 e intereses ganados en plazo fijo B/.156,748.

Para el presente trimestre, los intereses ganados representan un 78.22%, los gastos de manejo un 4.18%, los otros ingresos un 12.09% y los intereses ganados en plazo fijo 5.52 %.

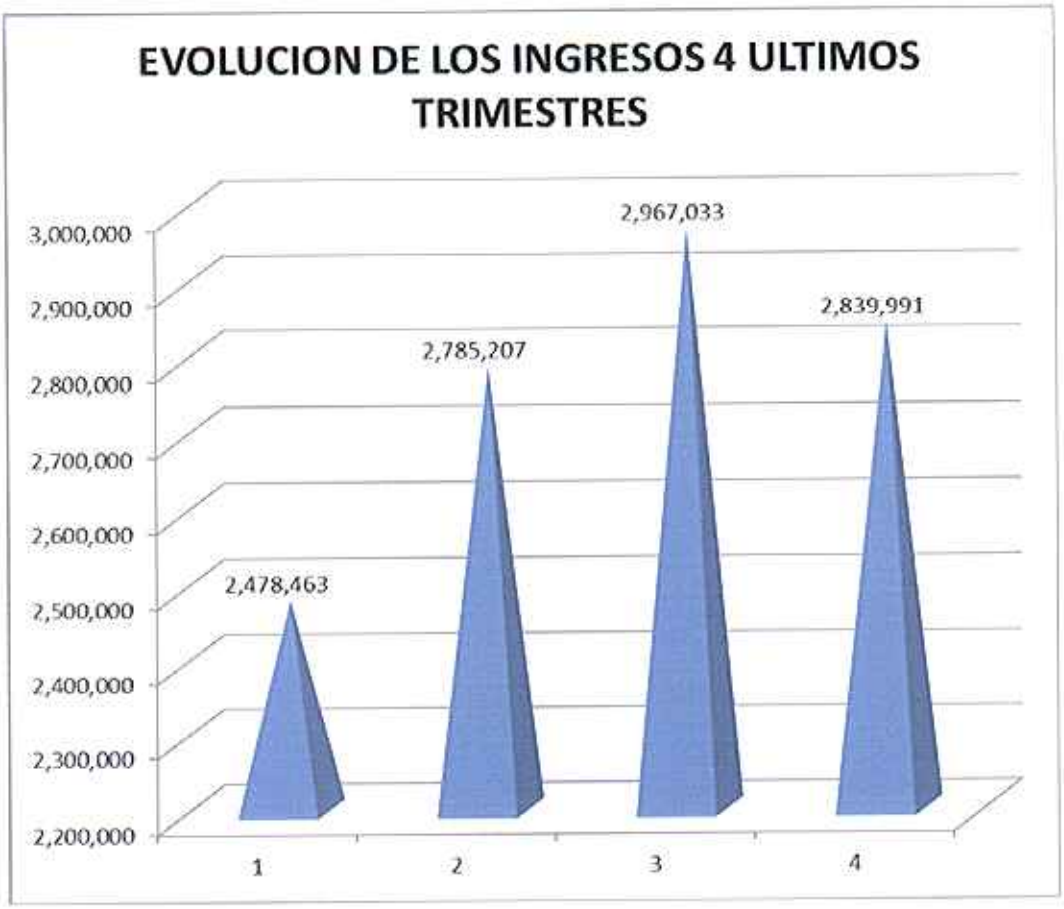
Los ingresos acumulados del año 2015 son 23.69% superiores al mismo período del año 2014.



METROCREDIT
HIPOTECARIA

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

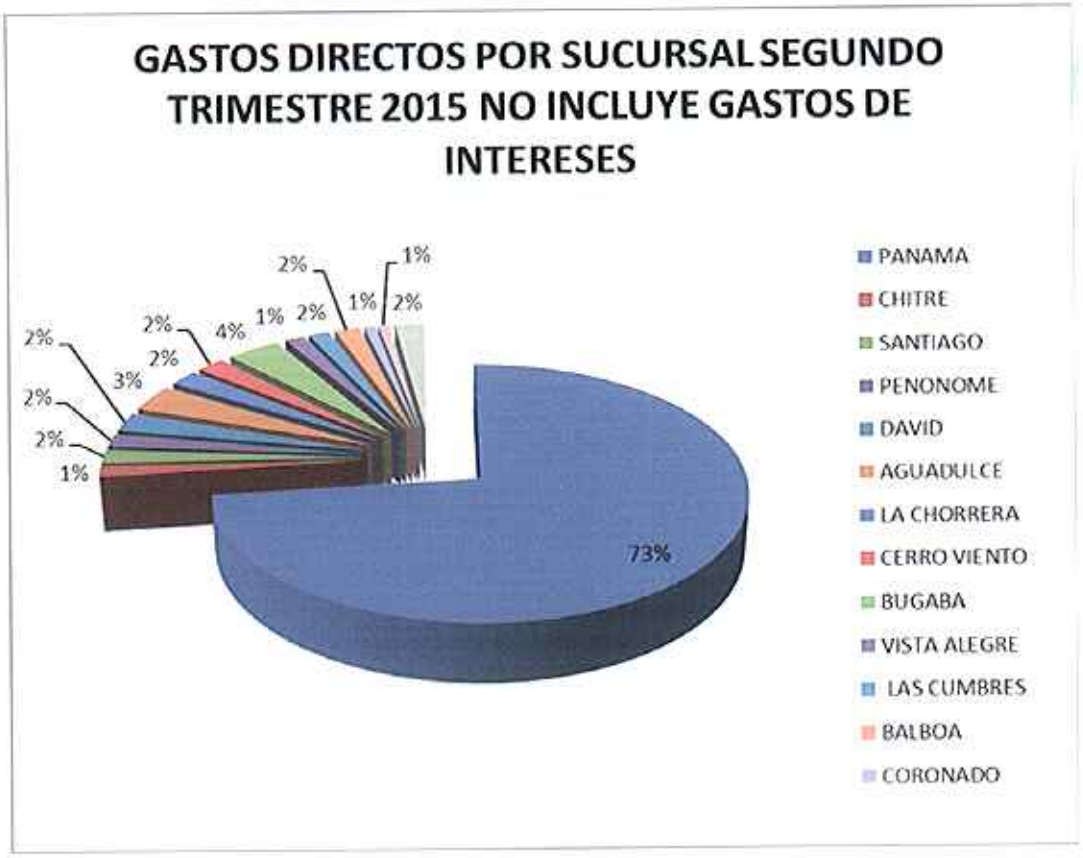
METROCREDIT
HIPOTECARIA



Los gastos generales y administrativos del trimestre alcanzaron la suma de B/. 2,407,324 sea un 6.75% menor que el trimestre previo y si comparamos los gastos de los primeros seis meses de este año de este año vs el período similar al año 2014, los gastos acumulados del año 2015 representan un 16.05 % mayor que el año 2014, esto se debe a mayor gasto de intereses de emisiones, y mayor número de centros de captación de préstamos en operación.

Para este trimestre los gastos mas representativos se encuentran representados por los de intereses y financieros, que fueron de B/.1,052,175 y representan un 43.71% del total de gastos del trimestre , y los honorarios y gastos de personal que en conjunto suman B/. 809,545 o sea un 33.63% del total de gastos del trimestre.

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



Se registró una utilidad antes de impuestos de $432,667 en el trimestre, lo que después de impuestos estimados representa una utilidad neta acumulada en el trimestre de B/. 362,366. Las utilidades netas acumuladas al primer semestre del año 2015 representan un 120.18% del total de las utilidades netas del mismo período del año 2014.

ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

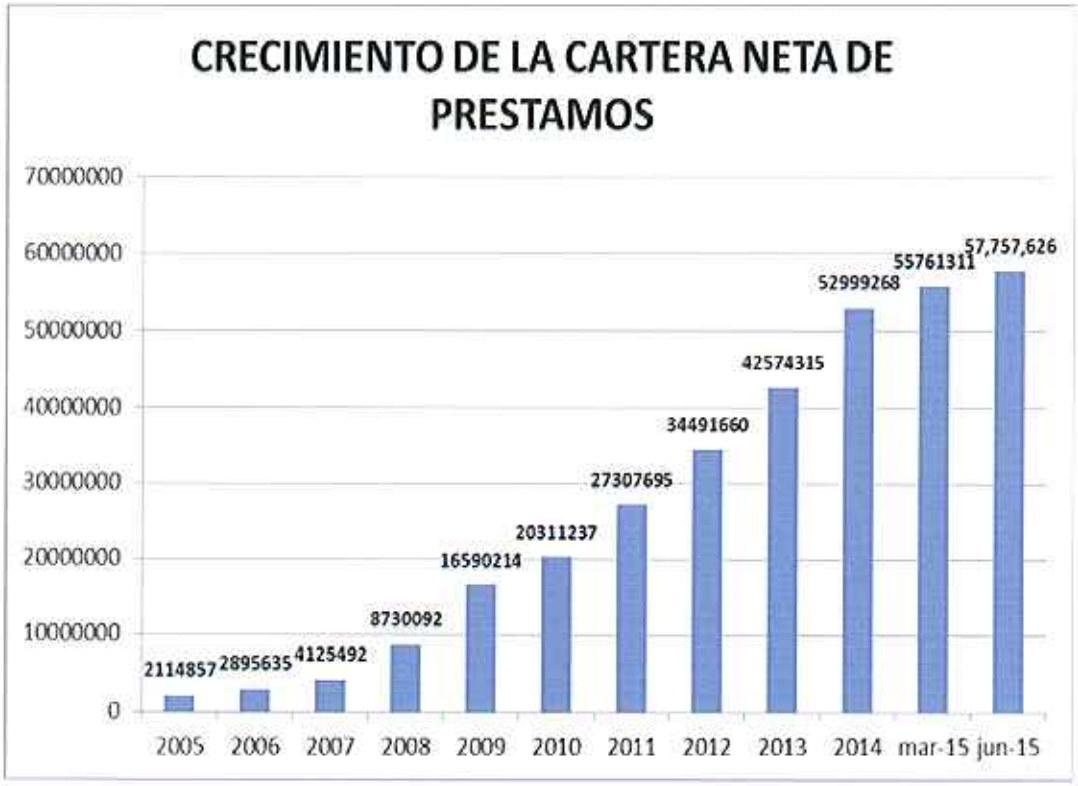
Producto de una buena campaña de publicidad bien dirigida a través de diferentes medios de comunicación,(televisión, radio y vallas de carretera) la apertura de catorce sucursales o centros de captación de préstamos en el interior del país y en la Ciudad Capital, David, Bugaba, Chitré , Santiago, Aguadulce y Penonomé, y también la Sucursal Chorrera, Vista Alegre y la de Cerro Viento/San Antonio, Balboa (en Río Abajo) y al haber alcanzado un grado de madurez el negocio, las colocaciones netas de préstamos han aumentado durante el presente trimestre un 2.99 % comparativamente al trimestre anterior y 6.78% de aumento sobre el mismo período del año 2014 acumulado. Consideramos que con la consolidación de los nuevos centros de captación de préstamos abiertos en el último año, la apertura de un nuevo centro de captación en Coronado, y para el último trimestre del año en Betania, y con la continuación en la colocación de los bonos y la obtención de fondos a tasas y plazos mas favorables, el crecimiento de la cartera continuará en ascenso.

Dado que el interior ha representado un importante porcentaje del aumento de la cartera de préstamos en los últimos dos años, sobre todo en el área de provincias

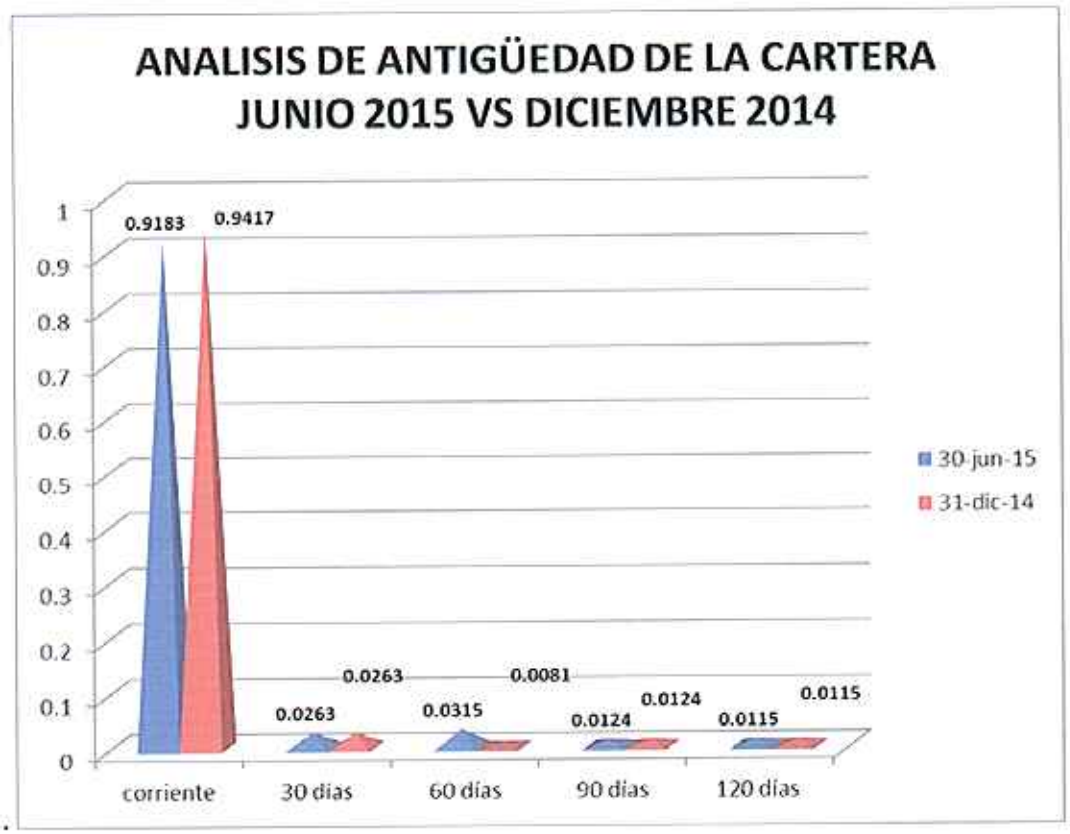
METROCREDIT

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 y 24 de diciembre. Es importante mencionar que hubo centros de préstamos que afrontaron necesidades de expansión por el crecimiento de la demanda. La Sucursal de Santiago de Veraguas fue trasladada a un local más amplio. Ya la Junta Directiva se encuentra evaluando la posibilidad de abrir una nueva sucursal durante el presente año. 95% de la cartera corresponde a préstamos con garantía hipotecaria y 5% de préstamos a jubilados proporción que no ha variado en los últimos meses

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



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



METROCREDIT
HIPOTECARIA

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

BALANCE GENERAL	JUNIO 2015	MARZO 2015	DICIEMBRE 2014	SEPTIEMBRE 2014
PRESTAMOS	74,876,659	70,702,070	70,121,451	67,256,859
ACTIVOS TOTALES	994,179,638	90,567,944	87,208,373	85,029,055
DEPOSITOS TOTALES	0	0	0	0
DEUDA TOTAL	87,661,407	84,382,079	81,500,550	79,388,093
ACCIONES PREFERIDAS	0	0	0	0
CAPITAL PAGADO	5,552,000	5,230,000	5,000,000	5,000,000
OPERACIÓN Y RESERVAS	0	0	0	0
PATRIMONIO TOTAL	6,518,231	6,185,865	5,707,823	5,640,962
RAZONES FINANCIERAS				
DIVIDENDO/ACCION COMU	0	0	0	0
DEUDA TOTAL+DEPOSITOS /PATRIMONIO	13.45	13.64	14.28	14.07
PRESTAMOS/ACTIVOS TOTALES	0.80	0.80	0.80	0.79
GASTOS DE OPERACIÓN/ACTIVOS TOTALES	0.0256	0.0285	0.0310	0.0239
MOROSIDAD/RESERVAS	*	*	*	*
MOROSIDAD/CARTERA TOTAL a más de 90 días	.0239	.0239	.0247	.0247

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

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	MARZO 2015	MARZO 2015	DICIEMBRE 2014	SEPTIEMBRE 2014
INGRESOS POR INTERESES	2,221,388	2,415,415	2,283,831	1,795,490
GASTOS POR INTERESES	1,052,175	1,060,887	1,148,540	926,654
GASTOS DE OPERACIÓN	1,355,149	1,520,763	1,558,734	1,109,545
PERDIDA EN VENTA DE INMUELBE	0	25,000		
UTILIDAD O PERDIDA	-185,936(1)	-191,235(1)	-410,194(1)	-240,709(1)
ACCIONES EMITIDAS Y EN CIRCULACION	5,552	5,230	5,000	5,000
UTILIDAD O PERDIDA POR ACCION	-33.49	-36.57	-82.04	-48.14
UTILIDAD O PERDIDA DEL PERIODO (NETA)	362,366	275,932	66,861	345,160
ACCCIONES PROMEDIO DEL PERIODO	5,391	5,115	5,000	4,700

(1) Este rubro no incluye los ingresos por gastos de manejo, intereses ganados en plazo fijo y otros ingresos, que para este trimestre representan $618,603 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	JUNIO 2015	MARZO 2015	DICIEMBRE 2014	SEPTIEMBRE 2014
INGRESOS TOTALES	2,839,991	2,967,033	2,785,207	2,478,463
GASTOS INTERESES	1,052,175	1,060,887	1,148,540	926,654
GASTOS DE OPERACIÓN	1,355,149	1,520,763	1,558,734	1,109,545
PERDIDA EN VENTA DE INMUEBLE	0	25,000		
UTILIDAD O PERDIDA	432,667	360,383	77,933	442,264
ACCIONES EMITIDAS Y EN CIRCULACION	5,552	5,230	5,000	5,000
UTILIDAD O PERDIDA POR ACCION	77.93	68.91	15.59	110.57
UTILIDAD O PERDIDA DEL PERIODO (NETA)	362,366	275,932	66,861	345,160
ACCCIONES PROMEDIO DEL PERIODO	5,391	5,115	5,000	4,700

METROCREDIT
HIPOTECARIA

III PARTE

Estados Financieros Interinos al segundo trimestre del año 2015
(30 de junio de 2015)

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2015, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2014

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 los Accionistas y 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 junio de 2015 y los estados de resultados, cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo, por el período terminado en esa fecha, y notas que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración para los Estados Financieros
La Administración de la Empresa es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno que la Administración determine que es necesario para permitir que la presentación de los 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 en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas Normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia que respalde los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Empresa, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar, la presentación en conjunto de los estados financieros.

.../...

A los Accionistas y Junta Directiva
HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
Panamá, Rep. de Panamá

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

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 junio de 2015 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de acuerdo con 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 aplicada a los estados financieros básicos y en nuestra opinión, se presenta razonablemente en todos los aspectos importantes con relación a los estados financieros básicos.

Baruto y Asociados

22 de agosto de 2015
Panamá, República de Panamá

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACIÓN

Al 30 de junio de 2015, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2014

ACTIVO	NOTAS		Junio 2015		2014
Activo corriente					
Efectivo en cajas y bancos	1	B/.	16,101,926	B/.	13,721,199
Préstamos por cobrar - clientes	2		74,876,659		70,121,451
Cuentas por cobrar - empleados			164		164
Cuentas por cobrar - cheques devueltos			1,958		1,867
Adelanto a préstamos por cobrar			101,754		75,759
Adelanto a compra			102,375		184,545
Impuesto sobre la renta - estimado	3		1,053		1,053
Seguros pagados por adelantado	4		14,944		1,579
Impuesto municipal adelantado			10,268		-
Total activo corriente			91,211,101		84,107,617
Inversiones en acciones y bonos del Estado	5		481,482		466,482
Propiedades disponibles para la venta	6		18,372		18,312
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	7		1,438,394		1,449,083
Otros activos					
Cuentas por cobrar - Fideicomiso			260,000		260,000
Cuentas por cobrar - terceros			383,809		383,809
Cuentas por cobrar - otras			279,172		399,309
Depósito de garantía			19,390		19,390
Gastos de organización, neto de amortización acumulada	8		86,918		103,371
Fondos en Fideicomiso	C		1,000		1,000
Total otros activos			1,030,289		1,166,879
Total activo			**94,179,638**		87,208,373
Cuentas de Orden					
Valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar		B/.	**157,290,966**	B/.	146,632,296

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACIÓN

Al 30 de junio de 2015, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2014

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	NOTAS	Junio 2015	2014
Pasivo corriente			
Sobregiros bancarios	1	B/. 2,209,130	B/. 2,180,357
Cuentas por pagar - proveedores	9	45,640	109,403
V.C.N. por pagar	C	31,599,000	30,000,000
Préstamos por pagar - bancos	10	1,597,561	1,640,004
Impuesto y retenciones por pagar	11	15,071	17,305
Descuento retenidos por pagar		232	-
Adelantos recibidos de clientes		80,871	75,915
Tesoro Nacional - I.T.B.M.S.	12	9,015	406
FECI - préstamos por cobrar		1,237,697	1,101,008
Impuesto sobre la renta por pagar	13	669,227	514,461
Total pasivo corriente		37,463,444	35,638,859
Pasivo largo plazo			
Bonos por pagar	C	29,185,000	25,250,000
Préstamos por pagar - bancos	10	853,371	736,783
Total pasivo largo plazo		30,038,371	25,986,783
Otros pasivos			
Intereses no devengados	2	17,119,033	17,122,183
Gastos de manejo no devengados	14	3,040,559	2,752,725
Total otros pasivos		20,159,592	19,874,908
Total pasivo		87,661,407	81,500,550
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 5,552 acciones para junio de 2015 y 5,000 acciones para diciembre de 2014		5,552,000	5,000,000
Utilidades no distribuidas	15	966,231	707,823
Total patrimonio de los accionistas		6,518,231	5,707,823
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		B/. **94,179,638**	B/. 87,208,373

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 junio de 2015, con cifras comparativas del 1 de enero al 30 de junio de 2014

	NOTAS	2015	%	2014	%	AUMENTO O (DISMINUCIÓN)	%
Ingresos:							
Intereses ganados		B/. 4,636,803	81	B/. 3,576,965	76	B/. 1,059,838	30
Ingresos - gastos de manejo	14	232,922	4	199,003	4	33,919	17
Intereses ganados - plazos fijos		227,446	3	26,427	-	201,019	761
Otros ingresos	16	709,853	12	892,340	20	(182,487)	(20)
Total ingresos		5,807,024	100	4,694,735	100	1,112,289	24
Menos:							
Gastos generales y administrativos	17	4,988,974	86	4,298,895	92	690,079	16
Ganancia en operaciones		818,050	14	395,840	8	422,210	-
Menos:							
Pérdida en venta de bien inmueble		25,000	-	-	-	25,000	100
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		793,050	14	395,840	8	397,210	100
Menos: impuesto sobre la renta							
Causado		154,752	3	105,943	2	48,809	46
Utilidad neta		B/. **638,298**	11	B/. 289,897	6	B/. 348,401	-

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 junio de 2015, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2014

	NOTAS	Acciones comunes	Utilidades no distribuidas	Total del patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre de 2013		B/. 4,000,000	B/. 1,009,994	B/. 5,009,994
Más: emisión de acciones		1,000,000	-	1,000,000
Menos: declaración de dividendos		-	(1,000,000)	(1,000,000)
Impuesto complementario	15	-	(4,089)	(4,089)
Saldos al 31 de diciembre de 2014		5,000,000	5,905	5,005,905
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2014		-	701,918	701,918
Saldos al 31 de diciembre de 2014		5,000,000	707,823	5,707,823
Saldos al 31 de diciembre de 2014		5,000,000	711,912	5,711,912
Más: emisión de acciones		552,000	-	552,000
Menos: declaración de dividendos		-	(366,667)	(366,667)
Impuesto complementario	15	-	(17,312)	(17,312)
Saldos al 30 de junio de 2015		5,552,000	327,933	5,879,933
Utilidad neta al 30 de junio de 2015		-	638,298	638,298
Saldos al 30 de junio de 2015		B/. **5,552,000**	B/. **966,231**	B/. **6,518,231**

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Del 1 de enero al 30 de junio de 2015, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2014

	Junio 2015	2014
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Efectivo recibido de:		
Abonos de préstamos por cobrar, intereses ganados y comisión de cierre	B/. 10,767,209	B/. 19,534,760
Efectivo (utilizado) en:		
Gastos administrativos pagados	(4,805,035)	(8,710,951)
Pago de impuestos	(135,834)	(419,125)
Préstamos otorgados	(9,508,052)	(19,064,898)
Adelantos a préstamos	(25,995)	(14,074)
Total efectivo (utilizado)	(14,474,916)	(28,209,048)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación	(3,707,707)	(8,674,288)
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Adquisición en activo fijo	(123,570)	(231,627)
Depósitos en garantía	-	(4,200)
Emisión de acciones	552,000	1,000,000
Adelanto a compra	82,170	(105,989)
Inversión en acciones	(15,000)	-
(Pérdida) venta bien inmueble	(25,000)	-
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de inversión	470,600	658,184
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Préstamos abonados o cancelados	(4,720,907)	(556,879)
Préstamos recibidos	4,795,052	1,456,875
Bonos por pagar	3,935,000	6,000,000
V.C.N. por pagar	1,599,000	3,000,000
Variación en cuentas por cobrar - otras	120,137	(71,422)
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	227,446	109,797
Dividendos pagados	(366,667)	(1,000,000)
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento	5,589,061	8,938,371
Aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo	2,351,954	922,267
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	11,540,842	10,618,575
Efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de junio	B/. **13,892,796**	B/. 11,540,842

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2015, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2014

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, el 5 de junio de 2015, se aprobó el aumento del Capital Social Autorizado a US $13,000,000.00, dividido en dos (13,000) acciones comunes con un valor nominal de mil dólares cada una. (US $1,000.00).

B. Operación

Es una empresa dedicada principalmente al financiamiento de préstamos hipotecarios y personales con duración promedio de 1 a 72 meses. En la actualidad cuenta con su Casa Matriz ubicada en Vía España, Cl. Eusebio A. Morales y el Mini Mall El Cangrejo, en la ciudad de Panamá y catorce sucursales (Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Cerro Viento, Bugaba, Vista Alegre, Balboa, Las Cumbres, Coronado, Bethania y 24 de Diciembre).

C. Emisión de Bonos

Cuarta Emisión de Bonos

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

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2015, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2014

C. Emisión de Bonos (continuación)

Quinta Emisión de Bonos

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

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

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

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

Sexta Emisión de Bonos

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2015, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2014

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:	Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con la empresa ABS Trust, con avalúo equivalente al 200% del importe de la emisión tal como se detalla en la sección H del presente prospecto. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S. A., y estas se ceden al Fideicomiso constituido con ABS Trust.

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2015, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2014

C. Emisión de Bonos (continuación)

Octava Emisión de Bonos

La empresa obtuvo una autorización para la octava Emisión Pública de Bonos Hipotecario, mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores, No. SMV No. 83-15 del 13 de febrero de 2015. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

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

Fecha de emisión:	17 de marzo de 2015.
Monto:	Cuarenta y Cinco millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno (B/.45,000,000.00).
Bonos por pagar:	Tres Millones Novecientos Treinta y Cinco Mil Balboas (B/.3,935,000.00)
Bonos disponible Para la venta:	Cuarenta y Un Millones Sesenta y Cinco Mil Balboas (B/.41,065,000.00)
Plazo:	Cuatro años (19 de marzo de 2019).
Tasa de interés:	Nueve por ciento anual (9.00%), 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 Central Fiduciaria, 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 Central Fiduciaria.

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

Informe de la empresa Fiduciaria al 30 de junio de 2015

En el informe de Central Fiduciaria, al 30 de junio de 2015, empresa fiduciaria del Fideicomiso, informó lo siguiente sobre los Bienes del Fideicomiso, así:

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

Bienes del Fideicomiso

Fideicomiso IV

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (IV emisión) asciende al 30 de junio de 2015 a SEIS MILLONES SEISCIENTOS OCHO MIL SETECIENTOS DÓLARES CON SETENTA Y NUEVE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $6,608,700.79).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DOCE MILLONES SEISCIENTOS SIETE MIL CINCUENTA Y UN DÓLARES CON SETENTA Y NUEVE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $12,607,051.79), para la misma fecha.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2015, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2014

C. Emisión de Bonos (continuación)

Bienes del Fideicomiso

Fideicomiso VI

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (VI emisión) asciende al 30 de junio de 2015 a TRECE MILLONES DOSCIENTOS SEIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS DÓLARES CON SESENTA Y SEIS CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $13,206,866.66).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a VEINTIOCHO MILLONES ONCE MIL CIENTO DOCE DÓLARES CON NOVENTA Y SIETE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $28,011,112.97) para la misma fecha.

Informe de la empresa Fiduciaria al 30 de junio de 2015

En el informe de Central Fiduciaria, S. A., al 30 de junio de 2015, 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.

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 junio de 2015 a SEIS MILLONES SEISCIENTOS ONCE MIL CUARENTA Y SIETE DÓLARES CON CERO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $6,611,047.00).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DOCE MILLONES DOCE MIL SETECIENTOS TRECE DÓLARES CON VEINTINUEVE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $12,012,713.29), 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 junio de 2015 a DIECISEIS MILLONES SEISCIENTOS TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UN DÓLARES CON OCHENTA Y CUATRO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $16,603,781.84).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a TREINTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO DÓLARES CON SIETE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $32,883,574.07), para la misma fecha.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2015, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2014

C. Emisión de Bonos (continuación)

Informe de la empresa Fiduciaria al 30 de junio de 2015

Fideicomiso XII VCN

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN (XII emisión) asciende al 30 de junio de 2015 a DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DÓLARES CON TREINTA Y NUEVE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $19,400,254.39).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a CUARENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTO NOVENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y NUEVE DÓLARES CON CINCUENTA Y CUATRO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $43,292,179.54), para la misma fecha.

Informe de la empresa Fiduciaria al 31 de diciembre de 2014

En el informe de ABC Trust, Inc., al 31 de diciembre de 2014, empresa fiduciaria del Fideicomiso, informó lo siguiente sobre los Bienes del Fideicomiso, así:

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

Bienes del Fideicomiso

Fideicomiso IV

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (IV emisión) asciende al 31 de diciembre de 2014 a SEIS MILLONES SEISCIENTOS SIETE MIL DOSCIENTOS VEINTITRES DÓLARES CON CINCUENTA Y TRES CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $6,607,223.53).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DOCE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA MIL DOSCIENTOS SEIS DÓLARES CON SESENTA Y NUEVE CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $12,470,206.69), para la misma fecha.

Fideicomiso VI

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (VI emisión) asciende al 31 de diciembre de 2014 a TRECE MILLONES DOSCIENTOS QUINCE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO DÓLARES CON CINCUENTA Y CUATRO CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US $13,215,878.54).

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2015, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2014

C. Emisión de Bonos (continuación)

Informe de la empresa Fiduciaria al 31 de diciembre de 2014

En el informe de Central Fiduciaria, S. A., al 31 de diciembre de 2014, empresa fiduciaria del Fideicomiso, informó lo siguiente sobre los Bienes del Fideicomiso, así:

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

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

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

Fideicomiso XI VCN

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

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

Fideicomiso XII VCN

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

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2015, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2014

C. Emisión de Bonos (continuación)

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 B**: 15 de julio de 2014.
Monto:	Seis Millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno (B/.6,000,000.00). **Serie B** Seis Millones de Dólares (B/.6,000.000.00)
V.C.N. por pagar:	**Serie B** Vendido en su totalidad.
Plazo:	**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.

Décima Tercera 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 579-14 del 25 de noviembre de 2014. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2015, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2014

C. Emisión de Bonos (continuación)

Décima Tercera Emisión de Valores Comerciales Negociables (continuación)

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

Monto:	Cuarenta y Dos Millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno (B/.42,000,000.00), emisión parcial:
Fecha de emisión:	**Serie A:** 5 de febrero de 2015.
Monto:	**Serie A:** Diez Millones de Balboas (B/.10,000.000.00)
Fecha de emisión:	**Serie B:** 12 de febrero de 2015.
Monto:	**Serie B:** Tres Millones de Balboas (B/.3,000.000.00)
Monto:	**Serie C:** Un Millón Ochocientos Mil Balboas (B/.1,800,000.00)
Monto:	**Serie D:** Once Millón Balboas (B/.11,000,000.00)
V.C.N. por pagar:	Veinticinco Millones Quinientos Noventa y Nueve Mil Balboas (B/.25,599,000.00).
V.C.N. disponibles	Dieciséis Millones Cuatrocientos Un Mil Balboas (B/.16,401,000.00).
Plazo:	**Serie A:** un año (3 de febrero de 2016). **Serie B:** un año (10 de febrero de 2016).
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).

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2015, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2014

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

b) Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Las políticas de contabilidad aplicadas por la empresa para el período terminado el 30 de junio de 2015, 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.

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.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2015, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2014

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

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

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

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

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

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

h) Uso de estimados

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

i) Deterioro de activo

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

j) Declaración de renta

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2015, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2014

1. Efectivo en cajas y bancos

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

	Junio 2015	2014
Cuentas corrientes		
Caja	B/. 80,264	B/. 42,856
Caja menuda	2,050	1,850
Banco Nacional de Panamá	11,999	5,865
Caja de Ahorros	35,682	35,075
Banco Bac de Panamá, S. A.	8,217	4,285
Capital Bank, Inc.	575,503	712
Global Bank Corporation	183,980	71,510
Banco General, S. A.	31,107	9,561
Banco Panamá, S. A.	5,485	8,944
Multibank, Inc.	87,494	16,472
Balboa Bank & Trust, Corp.	10,224	8,205
St. George Bank	1,597	6,873
MetroBank, S. A.	5,000	-
Banisi, S. A.	1,000	-
Totales - cuentas corrientes	1,039,602	212,208
Cuentas de ahorros		
MetroBank, S. A.	92,909	19,576
Caja de Ahorros	3,342	3,342
Totales - cuentas de ahorros	96,251	22,918
Plazos fijos		
Banco Citibank (Panamá), S. A.	56,073	56,073
Global Bank Corporation	4,050,000	4,050,000
Banco Bac de Panamá, S. A.	50,000	50,000
Multibank, Inc.	50,000	50,000
MetroBank, S. A.	3,140,000	3,240,000
Balboa Bank & Trust, Corp.	5,000,000	4,420,000
Banco General, S. A.	120,000	120,000
Capital Bank, Inc.	1,000,000	1,000,000
St. Georges Bank	1,000,000	500,000
Banisi, S. A.	500,000	-
Totales - plazo fijo	14,966,073	13,486,073
Sub - totales	**16,101,926**	13,721,199
Menos: Sobregiros bancarios *		
Global Bank Corporation	1,919,144	1,749,656
MetroBank, S. A.	289,986	347,258
Balboa Bank & Trust, Corp.	-	83,443
Sub - totales	**(2,209,130)**	(2,180,357)
Totales netos	B/. **13,892,796**	B/. 11,540,842

* Los sobregiros bancarios están garantizados con plazos fijos.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2015, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2014

2. Préstamos por cobrar - clientes

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

	Junio 2015	2014
Préstamos por cobrar	B/. 74,876,659	B/. 70,121,451
Menos: intereses no devengados	17,119,033	17,122,183
Totales netos	B/. **57,757,626**	B/. 52,999,268

La empresa no establece una provisión para cuentas incobrables, sino que carga al gasto de cuentas incobrables el saldo de la cuenta al momento en que ésta se produzca.

A continuación presentamos un análisis de morosidad de los saldos de los préstamos por cobrar, al 30 de junio de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, así:

	Junio 2015	%	2014	%
Corriente	B/. 70,508,003	94.17	B/. 64,238,261	91.61
30 días	1,969,256	2.63	1,591,757	2.27
60 días	609,848	0.81	2,559,433	3.65
90 días	928,471	1.24	946,640	1.35
120 días	861,081	1.15	785,360	1.12
Totales	B/. **74,876,659**	100.00	B/. 70,121,451	100.00

3. Impuesto sobre la renta - adelantado

El monto de B/.**1,053** para junio de 2015 y diciembre de 2014, corresponde al impuesto sobre la renta estimado para el período 2015 y 2014. Estos montos fueron determinados con base a la renta neta gravable según la declaración de renta del año 2014 y 2013.

4. Seguros pagados por adelantado

El monto de B/.**14,944** para junio de 2015 y de B/.1,579 para diciembre de 2014, corresponden a los desembolsos en concepto de primas de pólizas de seguro que a la fecha del balance tienen saldo pendiente de amortización.

5. Inversiones en acciones y bonos del Estado

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2015, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2014

6. Propiedades disponibles para la venta
La empresa adquirió vía demandas judiciales o en cesión de pago, propiedades por su valor de deuda, sin embargo, estas propiedades de acuerdos a informes de empresas a valuadoras tienen un precio mayor que el valor de la deuda al momento de su adjudicación.

A continuación presentamos el siguiente desglose:

Finca No.		Valor de Adjudicación	Valor de Avalúo
120.807		B/. 7,456	B/. 18,000
214.677	*	10,916	15,000
Totales		B/. **18,372**	B/. 33,000

* Estas propiedades están en gestión de venta y tienen carta promesa de pago, en la actualidad, están en los trámites respectivos, excepto la finca No. 120807.

7. Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas
(Véase detalle en la página No. 26).

8. Gastos de organización, neto de amortización acumulada
El monto de B/.**86,918** para junio de 2015 y de B/.103,371 para diciembre de 2014, corresponden a los desembolsos efectuados para la organización de las sucursales de Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Cerro Viento, Bugaba, Vista Alegre, Las Cumbres, Balboa, Coronado, Bethania y 24 de Diciembre. Estos montos serán amortizados en un período de cinco años, para junio de 2015 se amortizó B/.**16,453** y para diciembre de 2014 se amortizó B/.24,858.

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

	Junio 2015	%	2014	%
De 1 a 30 días	B/. 3,692	8.09	B/. 67,976	62.15
De 31 a 60 días	-	-	19,730	18.03
De 61 a 90 días	903	1.98	2,807	2.56
De 91 a 120 ó más	41,045	89.93	18,890	17.26
Totales	B/. **45,640**	100.00	B/. 109,403	100.00

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2015, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2014

10. Préstamos por pagar - bancos

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

PORCIÓN CORRIENTE			Junio 2015	2014
BANCO BAC PANAMA, S. A.				
Préstamo No.	Fecha vencimiento	Hasta junio		
Varios préstamos	2009 - 2019	2015	B/. 8,999	B/. 8,806
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
CAJA DE AHORROS				
Préstamo No.	Fecha vencimiento	Hasta junio		
Varios préstamos	2011 - 2016	2015	821,563	676,386
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
GLOBAL BANK CORPORATION				
Préstamo No.	Fecha vencimiento	Hasta junio		
Varios préstamos	2012 - 2019	2015	481,999	269,812
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
METROBANK, S. A.				
Préstamo No.	Fecha vencimiento	Hasta junio		
Varios préstamos	2013 - 2015	2015	285,000	685,000
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Totales			**1,597,561**	1,640,004
PORCIÓN LARGO PLAZO				
BANCO BAC PANAMA, S. A.			34,782	39,445
GLOBAL BANK CORPORATION			818,589	697,338
Totales			B/. **853,371**	B/. 736,783

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2015, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2014

11. Impuestos y retenciones por pagar

El importe de B/.**15,071** para junio de 2015 y de B/.17,305 para diciembre de 2014, se le adeuda a la Caja de Seguro Social y corresponde a las cuotas obrero patronales, de los salarios pagados en el mes de junio de 2015 y diciembre de 2014. Estos montos se pagan en el mes siguiente, es decir, en el mes de julio y enero de 2015.

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

El monto de B/.**9,015** para junio de 2015 y de B/.406 para diciembre de 2014, se le adeuda al Tesoro Nacional y corresponde al I.T.B.M.S. de las operaciones de compra y venta y prestación de servicios del mes de junio de 2015 y diciembre de 2014. Estos montos se pagan en el mes siguiente, es decir en el mes de julio y enero de 2015.

13. Impuesto sobre la renta por pagar

El monto de B/.**669,227** para junio de 2015, incluye el monto de B/.154,752 que corresponde al impuesto sobre la renta causado para junio de 2015 y de B/.514,461 para diciembre de 2014, corresponden a los impuesto de renta por pagar de la empresa. Estos montos fueron determinados con base a la renta gravable según su declaración de renta del período 2014 y 2013.

14. Gastos de manejo no devengados

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

	Junio 2015	2014
Saldos al inicio del período	B/. 2,752,725	B/. 2,196,025
Totales del período al 30 de junio de 2015 y diciembre de 2014.	520,756	971,917
Menos: monto diferido por amortizar	**3,040,559**	2,752,725
Totales de ingresos del período	B/. **232,922**	B/. 415,217

15. Utilidades no distribuidas

A las utilidades no distribuidas se le aplicó el monto de B/.**17,312** para junio de 2015 y de B/.4,089 para diciembre de 2014, correspondiente al impuesto complementario pagado por cuenta de los accionistas en concepto de adelanto al impuesto de dividendos.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2015, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2014

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

	Junio 2015	2014
Legales	B/. 246,500	B/. 522,524
Notariales	51,606	108,125
Avalúos	70,200	134,465
Cesión	86,100	180,504
Timbres	8,578	19,882
Seguros	20,488	62,920
Comisión de asesoría y análisis de riegos	-	251,030
Minuta - carta de cancelación	13,062	16,931
Interés moroso	96,914	155,320
Varios	116,405	310,030
Totales	B/. 709,853	B/. 1,761,731

17. Gastos de personal
El número de empleados durante el período terminado al 30 de junio de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, es de **111** y 110, empleados. (Véase detalle en la página No. 28).

INFORMACIÓN ADICIONAL

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

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

Del 1 de enero al 30 de junio de 2015, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2014

Al 30 de junio de 2015	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/. 694,093	B/. 408,919	B/. 293,115	B/. 239,171	B/. 115,607	B/. 2,561,405
Más: adquisiciones	-	82,170	-	25,017	4,250	-	12,133	123,570
Saldos al 30 de junio	500,000	392,670	694,093	433,936	297,365	239,171	127,740	2,684,975
DEPRECIACIÓN ACUMULADA								
Saldos al inicio del año	(-)	(68,079)	(435,873)	(304,963)	(130,281)	(110,054)	(63,072)	(1,112,322)
Más: gastos del período	(-)	(6,193)	(49,312)	(26,976)	(13,363)	(28,609)	(9,806)	(134,259)
Saldos al 30 de junio	(-)	(74,272)	(485,185)	(331,939)	(143,644)	(138,663)	(72,878)	(1,246,581)
Saldos netos	**500,000**	**318,398**	**208,908**	**101,997**	**153,721**	**100,508**	**54,862**	**1,438,394**
Al 31 de diciembre de 2014								
COSTO DE ADQUISICIÓN								
Saldos al inicio del año	500,000	310,500	609,934	345,130	227,324	239,171	97,719	2,329,778
Más: adquisiciones	-	-	84,159	63,789	65,791	-	17,888	231,627
Saldos al final del año	500,000	310,500	694,093	408,919	293,115	239,171	115,607	2,561,405
DEPRECIACIÓN ACUMULADA								
Saldos al inicio del año	(-)	(57,396)	(344,585)	(259,276)	(107,597)	(52,835)	(48,161)	(869,850)
Más: gastos del período	(-)	(10,683)	(91,288)	(45,687)	(22,684)	(57,219)	(14,911)	(242,472)
Saldos al final del año	(-)	(68,079)	(435,873)	(304,963)	(130,281)	(110,054)	(63,072)	(1,112,322)
Saldos netos	B/. 500,000	B/. 242,421	B/. 258,220	B/. 103,956	B/. 162,834	B/. 129,117	B/. 52,535	B/. 1,449,083

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 junio de 2015

	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/. 195,503	B/. 112,856	B/. 239,171	B/. 21,999	B/. 39,149	B/. 1,476,719
Chitré	-	-	26,353	20,681	10,545	-	11,921	14,650	84,150
Santiago	-	-	26,653	30,969	29,832	-	20,832	20,272	128,558
Penonomé	-	158,000	56,885	23,829	14,202	-	5,971	29,149	288,036
David	-	-	62,052	15,965	33,139	-	1,160	21,888	134,204
Aguadulce	-	-	22,367	10,637	7,808	-	2,677	11,891	55,380
La Chorrera	-	-	20,367	16,420	11,074	-	12,038	22,862	82,761
Cerro Viento	-	-	33,869	14,298	9,846	-	5,639	12,240	75,892
Bugaba	-	-	34,674	17,514	13,638	-	11,886	16,394	94,106
Vista Alegre	-	92,500	-	18,872	12,231	-	8,092	16,106	147,801
Balboa	-	-	10,748	18,297	5,405	-	4,004	19,370	57,824
Las Cumbres	-	82,170	30,981	15,182	16,160	-	3,633	26,289	174,415
Coronado	-	-	15,719	11,785	10,462		7,345	12,732	58,043
Bethania	-	-	20,692	8,937	8,511		3,822	20,423	62,385
24 de Diciembre	-	-	24,692	15,047	1,656	-	6,721	18,537	66,653
Sub - totales	500,000	392,670	694,093	433,936	297,365	239,171	127,740	301,952	2,986,927
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES									
Panamá	(-)	(29,834)	(245,584)	(164,948)	(74,659)	(138,663)	(12,215)	(39,150)	(705,053)
Chitré	(-)	(-)	(20,028)	(16,830)	(7,611)	(-)	(7,811)	(14,650)	(66,930)
Santiago	(-)	(-)	(19,995)	(19,078)	(7,747)	(-)	(9,508)	(20,272)	(76,600)
Penonomé	(-)	(34,247)	(45,924)	(20,829)	(10,353)	(-)	(6,287)	(29,149)	(146,789)
David	(-)	(-)	(50,743)	(15,125)	(9,878)	(-)	(1,160)	(21,888)	(98,794)
Aguadulce	(-)	(-)	(16,043)	(8,654)	(5,526)	(-)	(2,677)	(11,891)	(44,791)
La Chorrera	(-)	(-)	(14,176)	(15,901)	(5,651)	(-)	(8,103)	(17,512)	(61,343)
Cerro Viento	(-)	(-)	(22,033)	(13,778)	(6,337)	(-)	(4,981)	(10,815)	(57,944)
Bugaba	(-)	(-)	(24,711)	(15,519)	(5,215)	(-)	(9,509)	(13,116)	(68,070)
Vista Alegre	(-)	(9,506)	(-)	(17,315)	(4,298)	(-)	(4,990)	(9,928)	(46,037)
Balboa	(-)	(-)	(4,807)	(11,231)	(1,561)	(-)	(1,601)	(8,713)	(27,913)
Las Cumbres	(-)	(685)	(12,393)	(7,826)	(3,158)	(-)	(1,394)	(10,538)	(35,994)
Coronado	(-)	(-)	(2,751)	(3,362)	(915)	(-)	(1,285)	(2,187)	(10,500)
Bethania	(-)	(-)	(3,104)	(670)	(639)	(-)	(573)	(3,064)	(8,050)
24 de Diciembre	(-)	(-)	(2,893)	(873)	(96)	(-)	(784)	(2,161)	(6,807)
Sub - totales	(-)	(74,272)	(485,185)	(331,939)	(143,644)	(138,663)	(72,878)	(215,034)	(1,461,615)
Saldos netos	B/. 500,000	B/. 318,398	B/. 208,908	B/. 101,997	B/. 153,721	B/. 100,508	B/. 54,862	B/. 86,918	B/. 1,525,312

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

Del 1 de enero al 30 de junio de 2015, con cifras comparativas del 1 de enero al 30 de junio de 2014

	NOTAS	Panamá	Chiriquí	Santiago	Penonomé	David	SUCURSALES Aguadulce	La Chorrera	Cerro Viento	Bugaba	Vista Alegre	Las Cumbres	Balboa	Coronado	Bethania	24 Diciembre	2015	2014	AUMENTO O (DISMINUCIÓN)
Gastos de personal	17	B/. 219,444	B/. 13,229	B/. 19,380	B/. 12,282	B/. 22,062	B/. 14,501	B/. 19,231	B/. 15,431	B/. 13,828	B/. 15,972	B/. 16,976	B/. 16,256	B/. 11,147	B/. 12,489	B/. 18,475	B/. 440,704	B/. 360,513	B/. 80,191
Honorarios profesionales		717,791	20,150	29,975	47,150	74,000	73,208	22,750	41,550	48,500	23,475	22,500	33,116	7,000	12,550	32,875	1,206,590	869,866	336,724
Viáticos y viajes		4,950	300	1,628	300	300	300	300	416	300	300	469	416	325	300	472	11,076	7,250	3,826
Atención a clientes y empleados		38,969	74	192	90	122	75	300	1	12	77	43	5,000	18	9	15	44,997	76,221	(31,224)
Papelería y útiles de oficina		8,119	228	181	156	692	333	290	955	673	251	278	811	44	311	588	14,110	12,396	1,714
Papel sellado y timbres		3,850	66	98	95	115	52	91	68	67	34	91	58	12	19	33	4,749	2,712	2,037
Alquileres		46,300	3,000	8,000	-	6,210	2,700	9,674	4,959	2,400	-	-	5,760	4,680	4,200	12,000	109,883	82,419	27,464
Luz		6,002	969	1,563	1,372	813	686	733	850	588	1,833	879	1,348	662	652	1,504	20,454	13,579	6,875
Teléfono y fax		24,842	1,171	918	319	1,273	1,074	920	1,643	627	557	438	256	658	-	679	35,375	31,947	3,428
Agua		64	-	240	80	75	-	-	211	43	168	180	183	59	-	128	1,431	1,898	(467)
Cuotas y suscripciones		2,591	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,591	2,704	(113)
Combustibles y lubricantes		8,978	-	-	35	29	10	5	6	-	-	-	-	10	-	-	9,073	23,563	(14,490)
Transporte - sucursales		116,750	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	116,750	52,500	64,250
Transporte local		901	-	-	-	200	-	5	105	-	2	120	40	-	-	28	1,411	924	487
Aseo y limpieza		2,325	422	1,452	642	448	378	769	356	229	628	485	405	192	92	659	9,482	7,819	1,663
Acarreo y flete		-	350	350	350	350	350	-	-	350	-	-	-	-	-	-	2,100	2,800	(700)
Correo y porte postal		15,166	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,166	14,663	503
Propaganda		42,087	12,168	2,350	4,990	8,785	3,108	6,436	5,945	1,719	6,000	5,100	3,901	2,000	2,685	3,498	110,972	195,348	(84,376)
Impuestos municipales		1,150	978	685	685	712	347	1,265	810	552	1,316	670	635	820	25	1,225	11,875	10,512	1,363
Impuestos nacionales		110,750	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	110,750	110,750	-
Seguros		40,664	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,664	44,444	(3,780)
Servicios de descuentos		441	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	441	382	59
Depreciaciones y amortizaciones		66,953	6,281	6,167	3,108	5,780	1,973	3,473	4,746	5,825	5,760	7,167	4,915	4,793	3,324	3,989	134,259	119,234	15,025
Organización		-	-	-	-	-	-	2,006	1,224	1,640	1,610	2,402	2,402	1,273	2,042	1,854	16,453	14,170	2,283
Donación		350	300	475	725	1,050	375	275	500	750	275	275	400	100	150	450	6,450	4,620	1,830
Alquiler de equipo		23,376	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23,376	16,157	7,219
Reparación y mantenimiento		53,443	4,508	7,648	8,667	7,299	4,284	7,138	4,037	7,361	5,677	4,190	4,843	3,986	2,512	3,253	128,846	85,054	43,792
Bancarios		47,459	84	37	109	80	15	1,324	65	66	10	10	4,339	93	60	75	53,826	44,711	9,115
Intereses financieros		121,860	-	-	-	-	-	25	50	50	-	-	43	25	54	-	122,107	71,324	50,783
Intereses de bonos		1,937,129	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,937,129	1,744,124	193,005
I.T.B.M.S. - asumido		85,586	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	85,586	63,691	21,895
Traspasos, placas y revisados		-	-	13	95	68	-	44	83	-	44	-	-	-	-	-	347	522	(175)
Entrenamiento al empleados		325	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	325	547	(222)
Uniformes		885	-	75	102	-	-	319	319	-	-	-	-	-	-	111	1,811	3,028	(1,217)
Faltante y sobrante		-	-	-	-	-	-	388	-	-	-	-	-	-	-	-	388	-	388
Fumigación		300	105	125	90	70	70	80	-	90	80	150	-	70	137	230	1,597	1,100	497
Seguridad y vigilancia		1,875	-	190	100	610	75	75	5,193	170	245	75	1,098	125	100	175	10,106	9,338	768
Legales y notariales		34,034	1,619	1,596	2,758	4,148	903	2,068	3,296	2,892	1,607	1,256	2,753	340	911	2,167	62,448	110,844	(48,396)
Seguros - préstamos		1,210	852	1,203	995	2,823	553	1,371	3,008	1,279	1,173	1,204	1,982	551	766	2,019	20,991	15,815	5,176
Avalúos - préstamos		-	203	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	203	30,420	(30,217)
No deducible		7,064	375	598	375	1,440	375	81	1,266	-	481	208	375	-	-	-	12,738	33,565	(20,827)
Incobrables		3,294	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,294	5,421	(2,127)
Multas y recargos		10,220	-	-	-	-	-	-	53	-	-	-	-	-	-	-	10,273	-	10,273
Ingeniería - propiedad		35,777	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35,777	-	35,777
Totales		B/. 3,843,279	B/. 67,432	B/. 85,339	B/. 85,670	B/. 139,556	B/. 105,745	B/. 81,436	B/. 97,246	B/. 90,011	B/. 67,575	B/. 65,366	B/. 91,335	B/. 38,983	B/. 43,388	B/. 86,513	B/. 4,988,974	B/. 4,298,895	B/. 690,079

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS DE PERSONAL

Del 1 de enero al 30 de junio de 2015, con cifras comparativas del 1 de enero al 30 de junio de 2014

	SUCURSALES															
Al 30 de junio de 2015	**Panamá**	**Chitré**	**Santiago**	**Penonomé**	**David**	**Aguadulce**	**La Chorrera**	**Cerro Viento**	**Bugaba**	**Vista Alegre**	**Las Cumbres**	**Balboa**	**Coronado**	**Bethania**	**24 Diciembre**	**Totales**
Salario	B/. 152,428	B/. 9,548	B/. 14,588	B/. 9,488	B/. 15,225	B/. 10,050	B/. 11,941	B/. 12,322	B/. 10,154	B/. 11,732	B/. 12,846	B/. 11,151	B/. 7,925	B/. 10,200	B/. 12,895	B/. 312,493
Vacaciones	17,510	1,110	850	-	1,575	1,750	1,299	-	650	1,075	832	1,847	382	-	1,174	30,054
Décimo tercer mes	9,556	545	750	575	1,050	567	1,036	605	583	781	790	714	523	567	907	19,549
Prima de producción	-	420	870	780	1,660	360	240	650	810	440	370	580	100	180	590	8,050
Prestaciones laborales	14,175	-	-	-	-	-	2,664	-	-	-	64	-	955	-	770	18,628
Prestaciones sociales	25,775	1,606	2,322	1,439	2,552	1,774	2,051	1,854	1,631	1,944	2,074	1,964	1,262	1,542	2,140	51,930
Totales	**219,444**	**13,229**	**19,380**	**12,282**	**22,062**	**14,501**	**19,231**	**15,431**	**13,828**	**15,972**	**16,976**	**16,256**	**11,147**	**12,489**	**18,476**	**440,704**
Al 30 de junio de 2014																
Salario	133,796	9,074	12,095	9,488	14,438	7,025	12,763	12,996	9,825	10,494	10,975	10,427	-	-	-	253,396
Vacaciones	15,150	612	1,605	-	2,625	-	1,700	575	600	-	550	518	-	-	-	23,935
Décimo tercer mes	7,788	498	905	574	872	372	734	759	555	718	624	867	-	-	-	15,266
Prima de producción	2,000	420	770	780	1,910	200	1,040	790	960	520	480	400	-	-	-	10,270
Prestaciones laborales	9,904	2,764	683	-	188	-	-	-	-	-	-	2,144	-	-	-	15,683
Prestaciones sociales	22,467	1,460	2,093	1,439	2,594	1,060	2,179	2,052	1,573	1,623	1,741	1,682	-	-	-	41,963
Totales	B/. 191,105	B/. 14,828	B/. 18,151	B/. 12,281	B/. 22,627	B/. 8,657	B/. 18,416	B/. 17,172	B/. 13,513	B/. 13,355	B/. 14,370	B/. 16,038	B/. -	B/. -	B/. -	B/. 360,513

IV PARTE

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

METROCREDIT
HIPOTECARIA

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

PER UPL 15 JUL 2015 AM 10:3
NS: 40019
LIBIDO POR Fernando

FID. ABS 4613A-15

Panamá, 13 de julio de 2015

Señora
Marelissa Quintero de Stanziola
Superintendente
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Ciudad

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

Estimada señora Quintero:

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 junio de 2015 de **SEIS MILLONES SEISCIENTOS OCHO MIL SETECIENTOS DOLARES CON 79/100 (US$6,608,700.79).**

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Atentamente,
ABS TRUST INC.

Susana Dávila
Gerente General

/shc

CC. HIPOTECARIA METROCREDIT

ABS TRUST

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

40019
Fernando

FID. ABS 4613A-15

Panamá, 13 de julio de 2015

Señora
Marelissa Quintero de Stanziola
Superintendente
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Ciudad

Ref.: Hipotecaria Metrocredit emisión de bonos por US6MM
Fideicomiso FG-003-11

Estimada señora Quintero:

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 junio de 2015 de **SEIS MILLONES SEISCIENTOS OCHO MIL SETECIENTOS DOLARES CON 79/100 (US$6,608,700.79).**

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Atentamente,
ABS TRUST INC.

Susana Dávila
Gerente General

/shc

CC. HIPOTECARIA METROCREDIT

CENTRAL FIDUCIARIA

40303

13 de junio de 2015

Licenciada
Marelisa Quintero de Stanziola
Superintendente
Superintendencia del Mercado de Valores
Ciudad.

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

Estimada Licda. Quintero,

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 los Bonos, cuya emisión fuere autorizada por dicha Superintendencia mediante Resolución SMV No.68-14 de 19 de febrero de 2014.

El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de marzo de 2015 de **SEIS MILLONES SEISCIENTOS ONCE MIL CUARENTA Y SIETE DÓLARES (US$6,611,047.00).**

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

CENTRAL FIDUCIARIA

16 JUN 2015 10:11
NO: 40303
RECIBIDO POR Nicol

13 de junio de 2015

Licenciada
Marelisa Quintero de Stanziola
Superintendente
Superintendencia del Mercado de Valores
Ciudad.

REF: HIPOTECARIA METROCREDIT – Emisión de VCN's por US$17MM
Fideicomiso FG-001-14

Estimada Licda. Quintero,

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.252-14 de 27 de mayo de 2014.

El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de marzo de 2015 de **DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DÓLARES CON TREINTA Y NUEVE CENTAVOS (US$19,400,254.39).**

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

CENTRAL FIDUCIARIA

Recibido 16/07/2015 10:11
Hora: 740303
Recibido por: [illegible]

13 de julio de 2015

Licenciada
Marelisa Quintero de Stanziola
Superintendente
Superintendencia del Mercado de Valores
Ciudad.

REF: HIPOTECARIA METROCREDIT – Emisión de VCN's por US$42MM
Fideicomiso FG-003-14

Estimada Licda. Quintero,

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.574-14 de 25 de noviembre de 2014.

El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de junio de 2015 de **DIECISEIS MILLONES SEISCIENTOS TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA Y UN DÓLARES CON OCHENTA Y CINCO CENTAVOS (US$16,603,781.85).**

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