

HIPOTECARIA METROCREDIT

INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL

METROCREDIT
HIPOTECARIA

31 DE DICIEMBRE DE 2014



INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL IN-A

HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.,

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

VALORES QUE HA REGISTRADO:

Instrumento	Resolución	Fecha Resolución	Monto de la Emisión
Cuarta Emisión de Bonos	CNV 485-10	24 Nov. 2010	B/.6 millones
Quinta Emisión de Bonos	CNV 214-11	9 Jun. 2011	B/.2 millones
Sexta Emisión de Bonos	SMV 295-12	27 Ago. 2012	B/.12 millones
Décima Primera Emisión de VCNS	SMV 16-14	14 Ene. 2014	B/.13 millones
Décima Segunda Emisión de VCNS	SMV 252-14	27 Mayo 2014	B/.17 millones

NUMEROS DE TELEFONO FAX DEL EMISOR:

TELEFNOS: 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 INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. HISTORIA Y DESARROLLO DE LA SOLICITANTE

HIPOTECARIA METROCREDIT.S.A., es una sociedad anónima constituida en la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 6763 de 24 de octubre de 1994, debidamente inscrita en la Sección de Micropelículas (Mercantil) a la Ficha 293941, Rollo 44055, Imagen 45 del Registro Público del 28 de octubre de 1994 y opera como una empresa financiera autorizada por la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias de Panamá, autorizada mediante Resolución No. 587 del 4 de diciembre de 1996. La solicitante tiene sus oficinas ubicadas en Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622 y su correo electrónico es :hipotecaria@metrocreditpanama.com.

En septiembre del año 2005, obtiene la autorización de la Comisión Nacional de Valores y de la Bolsa de Valores de Panamá, (Resolución No. CNV 209-05) con el fin de ofrecer emisión de Bonos Hipotecarios al público inversionista, lanzando la misma el 15 de septiembre de 2005 logrando colocar la totalidad de la misma por \$3 millones.

Debido al éxito de la emisión y al alto crecimiento logrado en su cartera de colocaciones, la Junta Directiva de la empresa, aprueba una nueva emisión (Segunda Emisión de Bonos Hipotecarios) y de allí en adelante ha continuado colocando emisiones de Bonos y VCNS con mucho éxito en el mercado local.

A continuación se encuentran vigentes las siguientes emisiones de Bonos Hipotecarios:

Cuarta Emisión de Bonos, autorizada mediante la Resolución No. CNV485-10 del 24 de noviembre de 2010. Es por un monto de US\$6 millones los cuales se encuentran vigentes en la actualidad. La tasa de interés de esta emisión 8% anual, y se encuentra colocada en su totalidad. La fecha de emisión de la misma es el 14 de diciembre de 2010 y la fecha de vencimiento es 14 de diciembre de 2015, o sea cinco años plazo.



La misma tiene como garantía un fideicomiso de créditos con garantía hipotecaria al 200% del importe de la emisión y pagarés por el 110% de la misma.

Quinta Emisión de Bonos, autorizada mediante la Resolución No. CNV214-11 del 9 de junio de 2011. Esta emisión es por un monto de US\$2 millones, y se colocaron solamente US\$1,250,000. La tasa de interés es de 10% anual y se encuentra vigente en la actualidad. La tasa de interés de esta emisión es de 10% anual. Su fecha de emisión es 9 de septiembre de 2011 y la fecha de vencimiento es 9 de septiembre de 2021, diez años plazo. Esta emisión no cuenta con garantía específica, solo con el respaldo del Crédito General de la empresa.

Sexta Emisión de Bonos, autorizada mediante la Resolución No. SMV295-12 del 27 de agosto de 2012. Es por un monto de US\$12 millones los cuales se encuentran vigentes en la actualidad. La tasa de interés de esta emisión 7.50% anual, y se encuentra colocada en su totalidad. La fecha de emisión de la misma es el 8 de octubre de 2012 y la fecha de vencimiento es 8 de octubre de 2016, o sea cuatro años plazo.

La misma tiene como garantía un fideicomiso de créditos con garantía hipotecaria al 200% del importe de la emisión y pagarés por el 110% de la misma.

Décima Primera Segunda Emisión de Valores Comerciales Negociables autorizada mediante la Resolución No. SMV16-14 del 14 de enero de 2014. Es por un monto de US\$13 millones los cuales se encuentran vigentes en la actualidad. La tasa de interés de esta emisión 6.50% anual, y se encuentra colocada en su totalidad. La fecha de emisión de la misma es el 13 de febrero de 2014 y la fecha de vencimiento es 8 de febrero de 2015, o sea 360 días plazo, para la Serie A por US\$10 millones. Para la Serie B por US\$3 millones la fecha de emisión será el 20 de febrero de 2014 y su fecha de vencimiento el 15 de febrero de 2015.

La misma tiene como garantía un fideicomiso de créditos con garantía hipotecaria al 200% del importe de la emisión y pagarés por el 110% de la misma.

Décima Segunda Emisión de Valores Comerciales Negociables autorizada mediante la Resolución NO. SMV252-14 del 27 de mayo de 2014. Es por un monto de US\$17 millones en dos series, las cuales se encuentran vigentes en la actualidad. La tasa de interés de esta emisión 6.50% anual para ambas series, y se encuentra colocada en su totalidad. La fecha de emisión de la Serie A es el 9 de junio de 2014 y la fecha de vencimiento es 4 de junio de 2015, o sea 360 días plazo. Para la Serie B, la



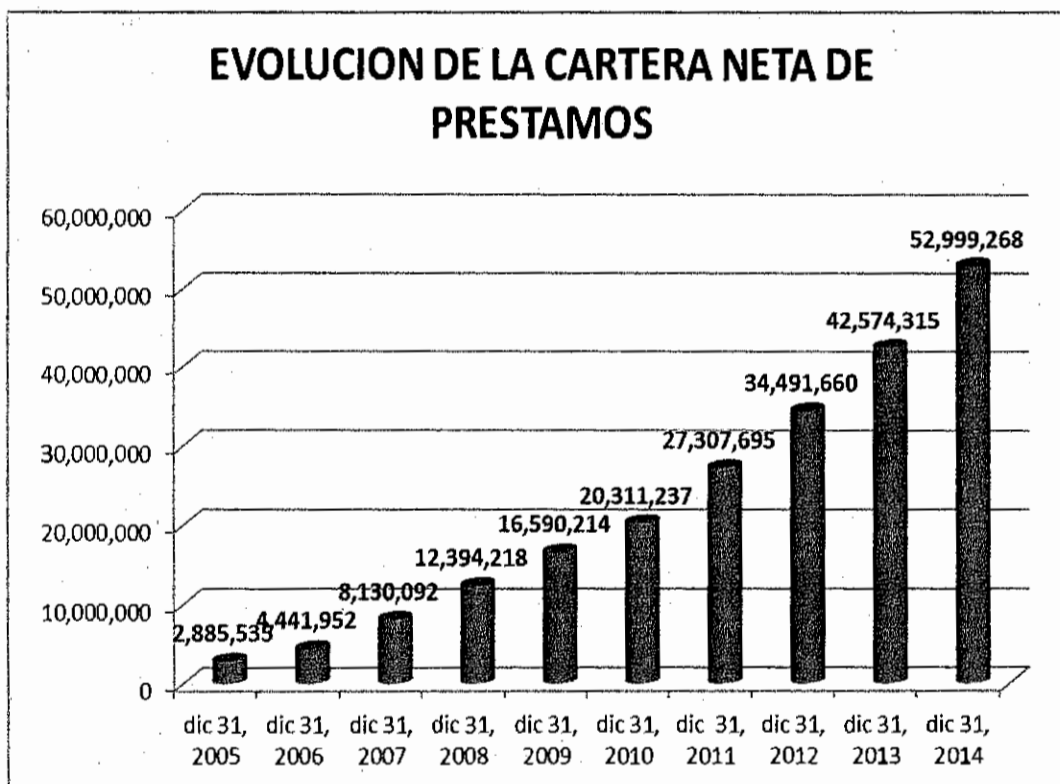
fecha de emisión es 17 de julio de 2014 y su vencimiento el 12 de julio de 2015.

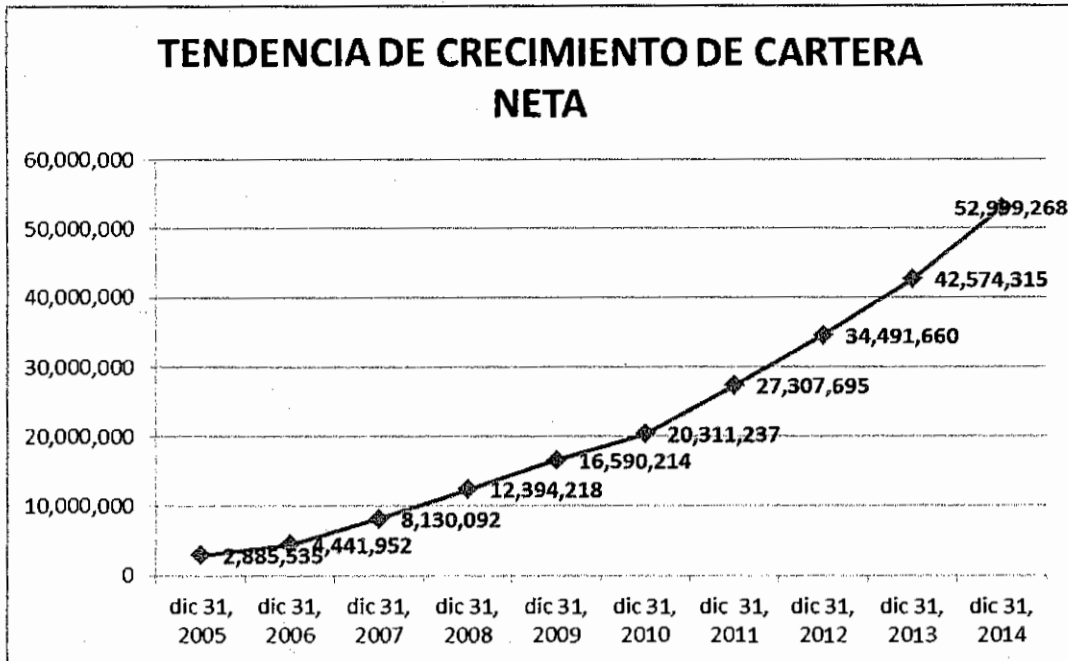
La misma tiene como garantía un fideicomiso de créditos con garantía hipotecaria al 200% del importe de la emisión y pagarés por el 110% de la misma.

A continuación un resumen de las emisiones vigentes

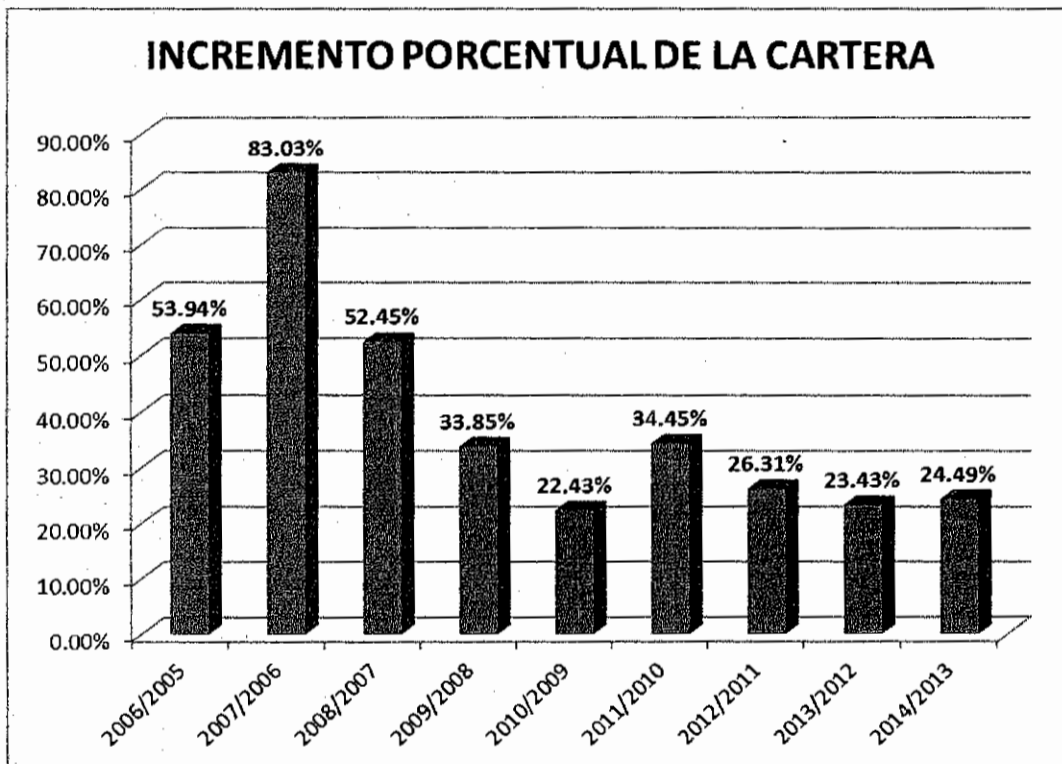
Instrumento	Resolución	Monto Aut.	Colocado	Fecha de Emisión	Fecha de Venc.
Bonos	485-10	6,000,000	6,000,000	14 dic 2010	14 dic 2015
Bonos	214-11	2,000,000	1,250,000	09-sep-11	09-sept-2021
Bonos	295-12	12,000,000	12,000,000	08-oct-12	08oct2016
VCNs A	16-14	10,000,000	10,000,000	13-febr-14	08-febr-2015
VCNs B	16-14	3,000,000	3,000,000	20-febr-14	15-febr-2015
VCNs A	252-14	10,000,000	10,000,000	9-jun 2014	4-jun-2015
VCNs B	252-14	7,000,000	7,000,000	17- jul 2014	12- jul 2015

La cartera neta , neta de intereses no devengados y reservas de préstamos del año 2005 a la fecha presenta las siguientes cifras:





A continuación el crecimiento porcentual de la cartera vs el año precedente.



B. PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS DEL SOLICITANTE

Dado que no se trata de una oferta pública de acciones y que a juicio del solicitante no se considera de importancia el suministro de esta información, la misma no se consigna. En todo caso de ser de interés del público inversionista, la información está disponible en la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá donde existe un expediente contentivo de la misma.

C. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

En la empresa financiera HIPOTECARIA METROCREDIT.S.A., la política de préstamos a partir del año 2008 es de plazo de hasta 150 meses, con la garantía hipotecaria. El 95% de la cartera de préstamos está otorgada a jubilados, pensionados y personas de la tercera edad. De dicho universo de préstamos el 95% está garantizado con hipotecas sobre inmuebles, debidamente documentadas e inscritas en el Registro Público.

El 5% restante de su cartera, y producto de la competencia, corresponde a préstamos personales a jubilados, hasta 72 meses de plazo con el descuento directo de su cheque de la Caja de Seguro Social.

Sus competidores son las más de 150 empresas financieras que operan en la República de Panamá debidamente autorizadas y registradas, así como gran parte de los bancos de licencia general que operan en la República de Panamá.

1. Descripción de la Industria.

A continuación se presentan los Estados Financieros del conjunto de las empresas financieras que operan en la República de Panamá con cifras suministradas por la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias.

Cuadro No.1
Ministerio de Comercio e Industrias
Dirección General de Empresas Financieras
Balance de Situación de las Empresas Financieras
Año 2013
(en miles de Dólares)

ACTIVOS		PASIVOS	
Efectivo y caja	46,189,805	Cuentas y Efectos por Pagar	247,609,888
Depósitos en Banco	95,705,792		
Cuentas y efectos por	344,942,289		



cobrar				
Inventario	6,712,062	PRESTAMOS		
PRESTAMOS		Bancos		267,219,939
Hipotecarios	60,465,445	Sobregiros		2,019,520
Vehículos	7,514,604	Otras	Entidades	132,188,973
		Financieras		
Garantías	1,393,733			
Prendarias				
Bonos y Acciones	13,513			
Personales	493,010,721	Particulares		10,601,926
Sector Comercial	38,913,725	Accionistas		29,977,097
Otras Garantías	110,708,805	Organismos internacionales		59,451
Menos: Intereses no devengados	97,954,777			
Reserva Ctas. Malas	14,733,287	Cuentas y Gastos Acumulados		5,463,246
Comisiones Diferidas	-732,564	Impuestos por pagar		4,562,403
Inversiones: Bonos Gov. Panamá	0	Otros pasivos		163,110,402
Bonos Privados	22,679,297			
Acciones	1,091,683	TOTAL DE PASIVO		862,812,845
Otras	1,404,294			
Mobiliarios y Equipos	9,615,144	Capital Pagado		168,276,272
Terrenos Mob.	9,614,029	Capital Adicional		3,903,823
Equipos y Mejoras				
Bienes Inmuebles	1,666,621	Utilidades Retenidas		151,603,408
Bienes Muebles	709,455	Impuesto Complementario		-451,780
Equipo Rodante	3,094,438	Reservas de Capital		-38,739
Otros Activos	11,349,744	Déficit o superavit		-12,827,268
Menos: Depreciación Acumulada	18,446,983	Otras Reservas		29,902
Equipo en Arrendamiento Financ.	0			
Cuentas Pagadas por Adelantado	2,219,166	TOTAL DE CAPITAL		310,495,618
Otros Activos	36,161,709			
TOTAL DE ACTIVOS	1,173,308,463	TOTAL DE PASIVOS Y CAPITAL		1,173,308,463

Fuente: Dirección de Empresas Financieras/MICL. Esta información variará a medida que los regulados presenten los estados financieros correspondientes al año 2013. Información recabada de las empresas financieras a través de sus Estados Financieros. Fecha de actualización 3 de agosto de 2014

Información Adicional Cuadro No.1

- **Préstamos o financiamientos: Otros:** Incluye préstamos comerciales y otros
- **Otros activos:** Fondo de Cesantía, Depósito de Garantía, Impuestos / Renta Diferido, Inventario de Bienes, Gastos de Organización, Intereses No Devengados, Impuestos Estimados.
- **Cuentas y efectos por pagar:** Seguros por Pagar, Cuentas por Pagar Departamento, Documentos por Pagar, Dividendos por Pagar.
- **Otros Pasivos:** Reserva para Prima de Antigüedad e Indemnización, Impuestos por Pagar, Intereses por Devengar, Obligaciones bajo Arrendamiento Financiero, Prestaciones Laborales, Depósitos de Clientes y Empleados.

Cuadro No.2
Ministerio de Comercio e Industrias
Dirección General de Empresas Financieras
Estado de Resultado y Utilidades No Distribuidas
de las Empresas Financieras
Año 2013

(a) TOTAL DE INGRESOS	174,418,471
Ingresos por intereses /préstamos y financiamientos otorgado	139,533,564
Comisiones recibidas	16,834,386
Ingresos por Dividendos	387,957
Ingresos por Arrendamiento Financiero	0
Intereses	0
Amortización	0
Otros Cargos	0
Reintegro de reservas para cuentas malas	309,828
Indemnización de seguros	16,296
Otros ingresos	17,336,440
(b) TOTAL DE GASTOS	138,637,485
Gastos generales y administrativos	90,210,807
Depreciación y Amortización	3,266,775
Gastos financieros	36,237,539
Otros gastos	8,922,364
TOTAL DE UTILIDADES O PERDIDA EN EL PERIODO	35,780,986
Menos:	
Impuesto sobre la renta	7,706,906



Impuesto complementario	-6,986
Dividendos no distribuido	10,530
Dividendos distribuidos	
Total Utilidades Retenidas	28,070,446
Déficit o Superávit al inicio del año	1,591,046
DÉFICIT O SUPERÁVIT AL FINAL DEL AÑO	29,463,627

Dirección Nacional de Empresas Financieras
MICI-Fecha de actualización 3 de agosto de 2014.

(c) Cuadro No. 3
MINISTERIO DE COMERCIO E INDUSTRIA
DIRECCION GENERAL DE EMPRESAS FINANCIERAS
SALDO DE CARTERAS DE PRESTAMOS
RESUMEN APROXIMADO POR AÑO 2005-2011

AÑO	III			
	I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	TRIMESTRE	IV TRIMESTRE
2011	414,217,534B/.	405,005,324B/.	370,466,102B/.	#¡REF!
2010	627,576,310B/.	557,056,605B/.	420,343,457B/.	387,626,056B/.
2009	647,282,873B/.	710,526,694B/.	690,784,917B/.	676,380,893B/.
2008	625,106,147B/.	627,506,342B/.	635,458,529B/.	647,099,812B/.
2007	400,076,418B/.	421,188,775B/.	488,287,628B/.	584,177,328B/.
2006	524,637,418B/.	583,710,771B/.	473,945,386B/.	487,097,751B/.
2005	300,797,130B/.	257,902,089B/.	351,414,785B/.	379,894,434B/.

Fuente: Dirección General de Empresas Financieras MICI 2011

Cuadro No.4
SALDO DE CARTERAS DE PRESTAMOS
COMPARACION % POR AÑOS
2005-2011

AÑO	III			
	I TRIMESTRE	II TRIMESTRE	TRIMESTRE	IV TRIMESTRE
2010 - 2011	-34%	38%	-12%	#¡REF!
2009 - 2010	-3%	28%	-39%	-43%
2008 - 2009	4%	-12%	9%	5%
2007 - 2008	56%	-33%	30%	11%
2006 - 2007	-24%	-28%	3%	20%
2005 - 2006	74%	-56%	35%	28%

Fuente: Dirección General de Empresas Financieras/MICI 2011

Cuadro 5
Ministerio de Comercio e Industrias
Dirección General de Empresas Financieras
Empresas Financieras Autorizadas y Revocadas
Año 2014

EMPRESAS AUTORIZADAS	AÑO
162	2013

Fuente: Dirección General de Empresas Financieras/MICI

2. Principales Mercados donde compete.

El segmento del mercado donde participa Hipotecaria Metrocredit es el de préstamos a jubilados con descuento directo de la Caja de Seguro Social (5% de la cartera) o el de préstamos a jubilados con garantía hipotecaria (95% de su cartera).

El emisor tiene oficinas de captación de Préstamos en Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Bugaba, Vista Alegre (Arraiján) y Cerro Viento (Ciudad de Panamá), Las Cumbres y Río Abajo en Panamá (Balboa). Durante el primer trimestre del 2013 se abrieron nuevos centros de captación en Las Cumbres y Río Abajo. Igualmente la Casa Matriz se mudó a un local más amplio durante el primer trimestre del año 2013. Todos los préstamos son procesados y autorizados en la Casa Matriz de Panamá, por lo tanto no hay estadísticas de colocaciones por oficina. En el mes de agosto de 2014 abrió sus puertas el centro de captación de Coronado y el 1 de septiembre de 2014 en Betania y el cuarto trimestre del año en la 24 de diciembre (Panamá Este).

Los principales competidores del Emisor son los bancos de licencia general domiciliados en la República de Panamá, y financieras tales como Corporación El Sol, Financiera Govimar, Financomer, Colfinanzas y otras. No obstante en el rubro de préstamos con garantía hipotecaria el Emisor se encuentra entre los líderes en este el segmento.

Ningún crédito (3,200 préstamos) representa siquiera el 1% del monto total de colocaciones de la empresa (US\$67,256,859.00) el saldo de préstamo promedio es de \$21,017.77 al 30 de septiembre de 2014 .

El Emisor no ha sido sancionado por la Comisión Nacional de Valores o la Bolsa de Valores de Panamá.

La solicitante está regida por las reglamentaciones de la Ley No. 20 de 24 de noviembre de 1996 que regula el funcionamiento de las empresas financieras en la República de Panamá, a través de la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias.

D. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

La empresa no forma parte de ningún grupo.

E. PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS



El crecimiento de la empresa a través de sucursales en todo el país, ha sido financiado con el capital de trabajo de la empresa, y el monto inicial invertido en cada una de estas sucursales es el siguiente al 31 de dic de 2014:

Activos Fijos	Terreno	Edificio	Equipo Rodante	Equipo de Ofic.	Mobiliario y Enseres	Instalación y mejoras	Letrero	Gasto de Organización	Totales
Panamá	500,000	60,000	317,789	183,132	109,009	239,171	21,999	39,149	1,470,249
Chitré			26,353	17,756	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
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
Las Cumbres			30,981	14,324	16,160		4,004	26,289	91,387
Balboa			10,748	18,297	5,405		3,633	19,370	57,824
Coronado			15,719	11,785	10,462		7,345	12,732	58,043
Betania			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
Depreciación y Amortización Acum.	0	-65,041	-411,287	-295,823	-123,830	-90,981	-58,784	-190,696	-1,236,802
Total	500,000	245,099	272,058	88,445	146,035	148,190	50,102	95,018	1,544,947

F. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES, LICENCIAS.

No Aplica

G. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

La tendencia de las operaciones para el final del año 2014 se veían muy prometedoras, a pesar de la situación mundial y nacional en ese momento, y los resultados así lo demostraron. El desarrollo del sector construcción y su impacto en la economía nacional continúan siendo factores muy prometedores, sin dejar de lado los servicios prestados a la gran cantidad de

turistas y nuevos habitantes de nuestro país, con la derrama económica que esto representa, y su impacto en el interior del país especialmente el crecimiento de la economía nacional en el año 2012 fue cercano al 9% y la expectativa de crecimiento para el próximo año es al menos de 6.5%, de acuerdo a la CEPAL además hay expectativas con las inversiones programadas por el gobierno en el año 2015, por lo que se prevé la apertura de dos nuevas sucursales en el año .

II ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS:

A. LIQUIDEZ:

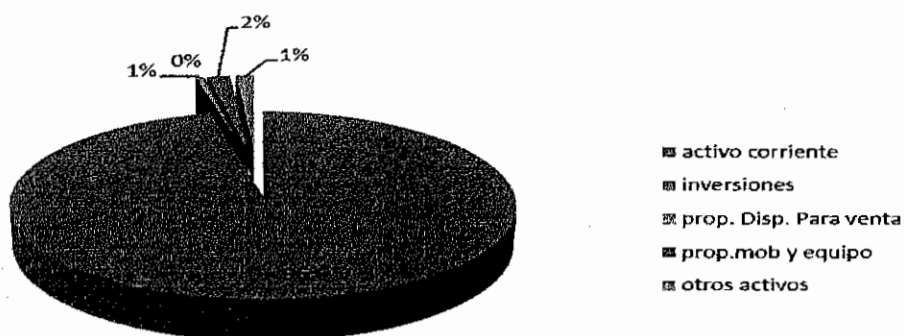
La liquidez de un negocio en su forma mas simple mide la capacidad del mismo en cumplir en todo momento con las obligaciones que requieran desembolsos de efectivo. La empresa mantiene un control constante de sus activos y sus pasivos y ajusta estas posiciones en función de los requisitos cambiantes de liquidez.

Para el período finalizado el 31 de diciembre de 2014, la empresa registró activos circulantes por un monto de B/.81,963,738 lo cual consideramos bueno, ya que representa un aumento de 21% vs las cifras reportadas al 31 de diciembre de 2013.

El efectivo representó B/.14,430,278.00 un aumento del 25.44% vs el 31 de diciembre de 2013 producto de un aumento en la colocación de nuevos Bonos y VCNs por \$9,000,000 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 19.96% vs el período finalizado el 31 de diciembre de 2013. 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.



DISTRIBUCION DE LOS ACTIVOS



Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de B/79,388,093 un 20.73% mayor que el período finalizado al 31 de diciembre de 2013, desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes \$34,312,305 sea 43.22% del total, que a su vez tuvo un aumento de 12.58% vs el 31 de diciembre de 2013, básicamente debido a un aumento en los sobregiros , VCNS por pagar , Bonos por Pagar y el FECl. El pasivo corriente es 12.58% mayor al reportado el 31 de diciembre de 2013.

El pasivo a largo plazo, aumentó en 31.82% ya que el monto de los mismos al 31 de diciembre de 2013 fue de B/.19,590,746 vs B/.25,823,567 al 30 de septiembre de 2014. Este aumento obedece a un aumento en la colocación de bonos por \$6,000,000.00. Estos bonos son 31.17% mayores a los reportados el 31 de diciembre de 2013.

Los otros pasivos aumentaron 22.72%, básicamente debido al aumento en intereses y gastos de manejo no devengados , con relación al año 2013 .

La relación corriente al 31 de diciembre de 2014 es de 2.36 a 1 y para el 31 de diciembre de 2013 era de 2.22 a 1

B. RECURSOS DE CAPITAL:

En mayo del año 2005 se pasa de tener un capital de US\$200,000 a US\$500,000, debido a la capitalización de utilidades y cuentas por pagar a los accionistas. La empresa aumentó su capital pagado a una suma de B/820,000.00 en el año 2007. En reunión extraordinaria de

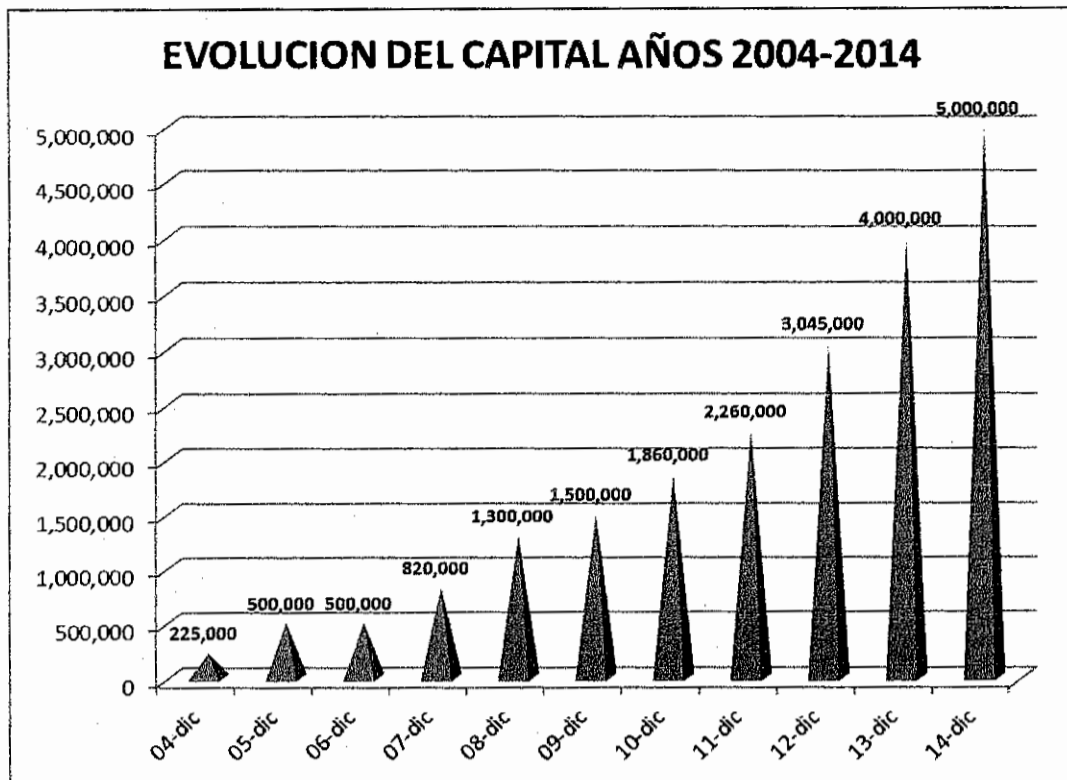
Accionistas de la Sociedad, se aprobó el aumento del Capital Social Autorizado a 2,000 acciones con valor de US\$1,000 cada una, tal como consta en la Escritura Pública No. 9685 de 6 de mayo de 2008, debidamente inscrita en el Registro Público el 12 de mayo de 2008. En reunión extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, de 16 de septiembre de 2010, se aprobó el aumento del Capital Social Autorizado a 3,000 acciones con valor de US\$1,000 cada una, tal como consta en la Escritura Pública No.21,946 de 19 de noviembre de 2010, inscrita el 24 de noviembre de 2010. La empresa aumentó su capital pagado a una suma de US\$ 1, 860,000 en efectivo en el cuarto trimestre del año 2010, y su relación de apalancamiento en ese momento era de 11.68 veces vs. 13.38 a diciembre 31 de 2009. Al 31 de diciembre de 2011 el accionista de la empresa hizo aportes en efectivo, que llevan el capital pagado a US\$2,260,000, y al 31 de diciembre de 2012, el capital pagado alcanza un monto en efectivo de US\$3,045,000.

Producto de diversos aportes en efectivo durante el año 2013, el capital pagado de la empresa alcanzó un monto de US\$4,000,000.00, y para el 30 de septiembre de 2014 el monto del capital pagado alcanzó la suma de US\$5,000,000.00, o sea un 25% de aumento sobre el 31 de diciembre de 2014.

En acta del 8 de junio de 2012 se aprobó aumentar el capital social autorizado a US\$8 millones. Esta acta se protocolizó en Escritura Pública N°13,027 del 8 de junio de 2012, inscrita en el registro Público el 11 de junio de 2012 a la Ficha 293941 y Documento 2188996

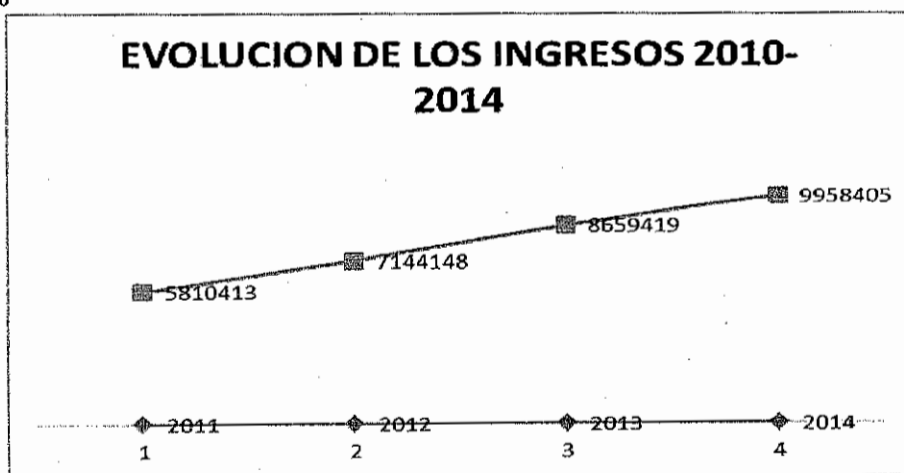
La empresa a pesar de haber obtenido utilidades en este periodo no contempla pago de dividendos para el mismo.





C. RESULTADOS OPERATIVOS:

Durante el año 2013, la empresa obtuvo ingresos totales por el orden de B/.9,958,405 o sea un 15% superior al total de los ingresos del año 2012, desglosando el mismo así: intereses ganados el 76.88%, manejo el 4.17%, intereses ganados de plazos fijos el 1.26% y otros por 17.69%. Los gastos en general alcanzan a B/.9,042,368, siendo los más representativos los relacionados con los intereses financieros y de valores, por un monto de B/.4,141,621 o sea un 45.80% del total, los honorarios, gastos de personal y relacionados alcanzaron una cifra de B/.2,540,928 para un total de 28.10%



D. ANALISIS DE PERSPECTIVAS:

Producto de una campaña de publicidad dirigida a través de diferentes medios de comunicación, la consolidación de los centros de captación en el interior del país, David, Chitré y Santiago, Aguadulce y Penonomé, y también los centros de captación Chorrera, Cerro Viento, y Bugaba, el centro de captación de créditos de Nuevo Arraiján abierto el año 2012, además de las nuevas oficinas en Milla 8 Las Cumbres y Rio Abajo (Balboa) abiertas durante el año 2013, además de las nuevas oficinas abiertas durante el año 2014 que son Coronado, Betania y 24 de Diciembre y al haber alcanzado un grado de madurez el negocio, las colocaciones netas de préstamos han aumentado durante el año 2014 un 24.49 % comparativamente al año anterior. Es importante mencionar que durante el año 2013 la empresa mudó su Casa Matriz a un nuevo, amplio y moderno local ubicado en el Mini Mall El Cangrejo.

Consideramos que con otras sucursales en proyecto como la de Las Cumbres y Balboa y con la continuación en la colocación de instrumentos financieros en el Mercado de Valores y la obtención de fondos a tasas y plazos más 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 años, sobre todo en el área de provincias centrales, área no atendida anteriormente, la dirección de la empresa ha tomado una política agresiva de expansión.

El emisor como parte de su estrategia de crecimiento ha desarrollado una campaña no solo televisiva y radial, sino con vallas a través de todo el país, y adicionalmente se ha aprobado por parte de la Junta Directiva, la apertura de dos nuevos centros de captación de préstamos de la financiera durante el año 2015.

95% de la cartera corresponde a préstamos con garantía hipotecaria y 5% de préstamos a jubilados

Adicionalmente la Junta Directiva en una decisión sana aumentó el capital pagado para fines del año 2014 a un monto de \$5,000,000 millones, comprometiéndose incluso a aumentar el mismo gradualmente hasta la suma de B/.8.0 millones, a mediano plazo.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

Directores y Dignatarios:



A. Identidad

JOSE MARIA HERRERA O.- Presidente, y Gerente General.

Posee una licenciatura en Administración de Negocios del Jones College, Jacksonville, Fla. Estados Unidos en 1964. Igualmente un título en Administración de Hospitales de la Universidad de Antioquia, en Medellín, Colombia en 1967, además de diplomados en Seguros, de la UNAM, México, en Negocios Internacionales con enfoque en Comercio Exterior del Instituto Tecnológico de Monterrey, en Valor Económico Agregado de la University of Louisville, y de Planeamiento Estratégico de la Harvard University Extensión School. Ha sido Viceministro de Desarrollo Agropecuario a.i., Gerente General del Instituto de Seguro Agropecuario, Viceministro de Salud a.i., y Diputado entre otros. En el sector privado ha sido Gerente General de Hipotecaria Metrocredit, S.A. desde su fundación hasta la fecha. Ha sido miembro de asociaciones tales como la Asociación Americana de Administradores de Hospitales, Club Activo 20-30, Asociación Latinoamericana para el Desarrollo del Seguro Agropecuario (ALASA), y Club de ExActivos 20-30 de Panamá. Su dirección es Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827 República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622 y su correo electrónico es: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Es Ejecutivo, y ciudadano panameño. Nacido el 10 de abril de 1943.

DR. RAMON CASTILLERO.- Director y Tesorero

Odontólogo de profesión, posee un título universitario de la Universidad de Sao Paulo, Brasil, como Cirujano Dentista, con un Post Grado en Cirugía Buco Maxilar. Ha laborado en el Sistema Integrado de Salud de Azuero, por 15 años y se ha desempeñado como Jefe del Servicio de Odontología, igualmente en el Hospital El Vigía, de Chitré como Cirujano Maxilofacial, así como en la práctica privada por los últimos 42 años. Su dirección comercial es Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622 y su correo electrónico es [:hipotecaria@metrocreditpanama.com](mailto:hipotecaria@metrocreditpanama.com). Es ciudadano panameño, nacido el 12 de julio de 1939. Ha ejercido el cargo desde el 7 de mayo de 1996, (17 años)

CARLOS HERRERA CORREA- Director y Secretario

Es Licenciado en Mercadotecnia de la Universidad Santa María la Antigua (USMA).



como Gerente General de Mac Power, empresa dedicada al desarrollo de Base de Datos . En la actualidad se desempeña como Gerente General de la empresa Metroempeños desde el años 1997.

También practicó la docencia como profesor de computadoras especialista en Mac. Su dirección comercial es Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622 y su correo electrónico es :hipotecaria@metrocreditpanama.com. Es ciudadano panameño, nacido el 23 de marzo de 1970.

EJECUTIVOS

MARIBEL DEL CARMEN BRAVO – Gerente de Cobros

Es ciudadana panameña, nacida el 28 de septiembre de 1965. Su dirección es Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622 y su correo electrónico es :hipotecaria@metrocreditpanama.com. Posee una Maestría en Administración de Empresas con énfasis en Recursos Humanos de la ULACIT, igualmente un Postgrado en Administración Tecnológica de esa misma Universidad y una Licenciatura en Contabilidad de la Universidad de Panamá. Actualmente es Gerente de Cobros en Hipotecaria Metrocredit. Es además profesora de Recursos Humanos en Universidad del Istmo. Previamente fungió como Jefe de Contabilidad del Instituto de Seguro Agropecuario entre octubre 2003 a septiembre del 2004. Fue Gerente de Control Interno de la empresa Cable & Wireless entre 1997 a 2002, Sub-Jefe de Fiscalización y Auditoría Interna en el INTEL de 1993 a 1997, así como Auditora Interna. Auditor asistente en la Firma Rivera y Rivera en los años 1991 y 1992.

JOSE MARIA HERRERA CORREA- Gerente de Préstamos

Cuenta con una Licenciatura en Administración de Empresas, un Post Grado en Derecho Comercial y una Maestría en Derecho Empresarial de la Universidad Latinoamericana de Ciencia y Tecnología (ULACIT). Ha ocupado las siguientes posiciones: Cajir, S.A. Gerente Director (1990 – 2002), Europlate, S.A. Gerente, Director (1992 – 2002), Metroempeños, S.A. Asesor, (1996 – Actualidad), Pacific Express Transport, S.A., Gerente Director, (1996 – Actualidad), Century Travel, Inc. Director de Operaciones (1999 – Actualidad), Caja de Ahorros, Gerente, Bienes Reposeídos (1999 – 2003).



Actualmente se desempeña como Gerente de Préstamos en Hipotecaria Metrocredit ubicada en Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622 y su correo electrónico es :hipotecaria@metrocreditpanama.com. El Licenciado Herrera es ciudadano panameño, nació el 23 de septiembre de 1962. y su cédula de identidad personal es 8-223-2220.

ALBA CUBILLA- Gerente de Administración y Finanzas

Es ciudadana panameña, su fecha de nacimiento es 21 de febrero de 1964. Cuenta con estudios universitarios de Contabilidad, en la Universidad de Panamá.

Ha sido Jefa de Contabilidad del Hotel Bambito & Resort, y en la actualidad Gerente del Departamento de Administración y Finanzas de Hipotecaria Metrocredit, S.A, con funciones propias de su cargo. Su dirección es Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622 y su correo electrónico es :hipotecaria@metrocreditpanama.com. Ejecutiva y Directora.

MARILIN GONZALEZ MORENO-Asesora Legal

Es ciudadana panameña, su fecha de nacimiento es 14 de agosto de 1976. Su dirección es Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622 y su correo electrónico es :hipotecaria@metrocreditpanama.com. Abogada, cuenta con una Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas obtenido en la Universidad de Panamá en el año 2000. Cuenta con diversos cursos y seminarios relacionados a su carrera. Fue Asesora Legal en el Instituto de Seguro Agropecuario por los años 1999-2004. En la actualidad se desempeña como Asesora Legal de planta en Hipotecaria Metrocredit desde septiembre del año 2004.

El Emisor no tiene mas empleados de importancia ni asesores, salvo los legales quienes son. La empresa no cuenta con contadores ni auditores internos.

Los Auditores externos del Emisor son Barreto y Asociados y el contacto principal es Carlos Iván Aizpurúa, Teléfono 225-1485, Fax 227-0755, email: barreto@cwpanama.net Apartado 6498 Panamá, 5, Panamá.

Ninguno de los Directores ni Dignatarios del Emisor ha sido designado en su cargo sobre la base de cualquier arreglo o entendimiento con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores.



1- Asesores Legales

Los asesores legales de la empresa son Sucre, Briceño & Co., domiciliados en la Ave. Samuel Lewis, Edificio ADR, Piso 8 con teléfono 208-5400; Fax 263-4194, email: fsucre@sucrelaw.com, apartado postal 0816-01568. Este asesor legal es externo. Su contacto principal es el Lic. Fernando Sucre. Estos asesores legales son los mismos que prestan sus servicios para el registro de los valores objeto de la oferta pública

2- Auditores. Informar si el o los Auditores Internos y Externos del emisor siguen algún programa de educación continuada propio de la profesión de contabilidad.¹

Los Auditores externos del Emisor son Barreto y Asociados y el contacto principal es Carlos Iván Aizpurúa, Teléfono 225-1485, Fax 227-0755, email: barreto@cwpanama.net Apartado 6498 Panamá, 5, Panamá y si siguen programas de formación continuada propio de la profesión de contabilidad, dictados por el Colegio de Contadores Públicos Autorizados de Panamá. El Auditor a cargo del equipo para el 2011 fue el Lic. Carlos Iván Aizpurúa.

3- Designación por acuerdos o entendimientos

No existen designaciones de personal o asesores por acuerdos o entendimientos.

B. Compensación

La Junta Directiva de la compañía no ha establecido dietas o compensaciones por reuniones.

C. Prácticas de la Directiva

La Junta Directiva mensualmente verificará el resultado de las operaciones mensuales, y aprobará o no la selección de clientes de la empresa. Además

¹ Adicionado por el Acuerdo No.8-2004 de 20 de diciembre de 2004

de velar por el buen funcionamiento en general de la empresa en todos sus aspectos, contables, controles , cuentas por cobrar, etc.

D. Empleados

Además del Gerente General hay al 99 colaboradores al 31 de diciembre de 2014 según detalle a continuación:

Préstamos: nueve colaboradores

Cobros: catorce colaboradores

Administración y finanzas: veinticuatro colaboradores

Centros de Captación: cuarenta y seis colaboradores

Asesoría Legal: seis colaboradores

E. Propiedad Accionaria

Hay un solo accionista propietario del 100% de las acciones y es el Sr. José María Herrera Jr.

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen control.

Hay un solo accionista propietario del 100% de las acciones, el Sr. José María Herrera Jr.

B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor.

No aplica.

C. Persona controladora

José María Herrera Jr.



D. Cambios en el control accionario

No Aplica

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

No existen contratos o negocios con partes relacionadas

Interés de Expertos y Asesores

Fuera de la prestación normal de servicios no hay ningún interés especial de expertos y asesores para con la empresa Hipotecaria Metrocredit aparte de los arriba mencionados.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital:

El artículo 334 del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los valores, que cumplan con lo dispuesto en los numerales 1 y 3 del precitado artículo, para los efectos del impuesto sobre la renta y del impuesto complementario. El cuanto al impuesto de dividendos, debe observarse lo establecido en el artículo 733 del Código Fiscal de la República de Panamá.

Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses: El artículo 335 del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la comisión y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal de los Bonos y VCNs. Cada Tenedor Registrado debe consultar a su propio asesor legal o auditor con respecto a los impuestos que le sean aplicables en relación con la compra, tenencia y venta de los bonos y vcns.



Si los VCNs y Bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los VCNs y Bonos causarían un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual será retenido en la fuente por el Emisor.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en los VCNs y Bonos.

Cada Tenedor Registrado de un VCN o Bono deberá cerciorarse independientemente del tratamiento fiscal de su inversión en los VCNs y Bonos antes de invertir en los mismos.

Queda entendido que, en todo caso, cualquier impuesto que se cause en relación con los VCNs y Bonos correrá por cuenta de los Tenedores Registrados de los VCNs y Bonos.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de la Estructura de Capitalización

La empresa ha sido capitalizada con \$5,000,000.00 en efectivo, de aporte de su único accionista.

1. Acciones y títulos de participación

2. Títulos de Deuda

Al 31 de diciembre de 2014, a la empresa se le han aprobado las siguientes emisiones de Valores. (las cuales se mantienen vigentes)

Instrumento	Resolución	Monto Aut.	Colocado	Fecha de Emisión	Fecha de Venc.
Bonos	485-10	6,000,000	6,000,000	14 dic 2010	14 dic 2015
Bonos	214-11	2,000,000	1,250,000	09-sep-11	09-sept-2021
Bonos	295-12	12,000,000	12,000,000	08-oct-12	08oct2016
VCNs A	16-14	10,000,000	10,000,000	13-febr-14	08-febr-2015
VCNs B	16-14	3,000,000	3,000,000	20-febr-14	15-febr-2015
VCNs A	252-14	10,000,000	10,000,000	9-jun 2014	4-jun-2015
VCNs B	252-14	7,000,000	7,000,000	17- jul 2014	12- jul 2015

B. Descripción y Derechos de los Títulos

1. Capital accionario

2. Títulos de participación

3. Títulos de deuda

A.- DETALLES DE LA OFERTA

Cuarta Emisión de Bonos, autorizada mediante la Resolución No. CNV485-10 del 24 de noviembre de 2010. Es por un monto de US\$6 millones los cuales se encuentran vigentes en la actualidad. La tasa de interés de esta emisión 8% anual, y se encuentra colocada en su totalidad. La fecha de emisión de la misma es el 14 de diciembre de 2010 y la fecha de vencimiento es 14 de diciembre de 2015, o sea cinco años plazo.


La misma tiene como garantía un fideicomiso de créditos con garantía hipotecaria al 200% del importe de la emisión y pagarés por el 110% de la misma.

Quinta Emisión de Bonos, autorizada mediante la Resolución No. CNV214-11 del 9 de junio de 2011. Esta emisión es por un monto de US\$2 millones, y se colocaron solamente US\$1,250,000. La tasa de interés es de 10% anual y se encuentra vigente en la actualidad. La tasa de interés de esta emisión es de 10% anual. Su fecha de emisión es 9 de septiembre de 2011 y la fecha de vencimiento es 9 de septiembre de 2021, diez años plazo. Esta emisión no cuenta con garantía específica, solo con el respaldo del Crédito General de la empresa.

Sexta Emisión de Bonos, autorizada mediante la Resolución No. SMV295-12 del 27 de agosto de 2012. Es por un monto de US\$12 millones los cuales se encuentran vigentes en la actualidad. La tasa de interés de esta emisión 7.50% anual, y se encuentra colocada en su totalidad. La fecha de emisión de la misma es el 8 de octubre de 2012 y la fecha de vencimiento es 8 de octubre de 2016, o sea cuatro años plazo.

La misma tiene como garantía un fideicomiso de créditos con garantía hipotecaria al 200% del importe de la emisión y pagarés por el 110% de la misma.

Décima Primera Segunda Emisión de Valores Comerciales Negociables autorizada mediante la Resolución No. SMV16-14 del 14 de enero de 2014. Es por un monto de US\$13 millones los cuales se encuentran vigentes en la actualidad. La tasa de interés de esta emisión 6.50% anual, y se encuentra colocada en su totalidad. La fecha de emisión de la misma es el 13 de febrero de 2014 y la fecha de vencimiento es 8 de febrero de 2015, o sea 360 días plazo, para la Serie A por US\$10 millones. Para la Serie B por



US\$3 millones la fecha de emisión será el 20 de febrero de 2014 y su fecha de vencimiento el 15 de febrero de 2015.

La misma tiene como garantía un fideicomiso de créditos con garantía hipotecaria al 200% del importe de la emisión y pagarés por el 110% de la misma.

Décima Segunda Emisión de Valores Comerciales Negociables autorizada mediante la Resolución NO. SMV252-14 del 27 de mayo de 2014. Es por un monto de US\$17 millones en dos series, las cuales se encuentran vigentes en la actualidad. La tasa de interés de esta emisión 6.50% anual para ambas series, y se encuentra colocada en su totalidad. La fecha de emisión de la Serie A es el 9 de junio de 2014 y la fecha de vencimiento es 4 de junio de 2015, o sea 360 días plazo. Para la Serie B, la fecha de emisión es 17 de julio de 2014 y su vencimiento el 12 de julio de 2015.

La misma tiene como garantía un fideicomiso de créditos con garantía hipotecaria al 200% del importe de la emisión y pagarés por el 110% de la misma..

Información de Mercado

Al cierre del año 2014, se encontraban colocados los siguientes montos en valores (todos colocados originalmente al 100% de su valor nominal)

1- La emisión de 14 de diciembre de 2010 por 6 millones, se encuentran colocados al 31 de diciembre de 2014 el 100%.

3-De la emisión del 9 de septiembre de 2011, por \$2 millones, se encuentran colocados \$1,250,000 .

4-De la emisión del 8 de octubre de 2012 por \$12 millones, se encuentra colocados \$12 millones.

4- De la emisión de 13 de febrero de 2014 (Serie A) por \$ 10 millones en Valores Comerciales Negociables, se encuentran colocados al 31 de diciembre de 2014 en su totalidad.

5-De la emisión de 20 de febrero de 2014 (Serie B) por \$3 millones, se encuentra colocada en su totalidad al 31 de diciembre de 2014.

5-La emisión del 9 de junio de 2014 por \$10 millones se encuentra colocada en su totalidad. (Serie A)

6- La emisión del 17 de julio de 2014 por \$7 millones se encuentra colocada en su totalidad. (Serie B)

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	DICIEMBRE 2014	DICIEMBRE 2013	DICIEMBRE 2012	DICIEMBRE 2011
Ingresos por Intereses	7,656,286	6,399,848	5,145,283	3,929,592
Gastos de Intereses	4,141,621	3,237,259	2,529,003	1,912,675
Gastos de Operación	4,900,747	4,646,375	3,869,391	3,108,308
Utilidad*	-1,386,082	-1,483,786	-1,253,111	-1,195,633
Acciones Emitidas y en Circulación	5,000	4,000	3,045	2,260
Utilidad por Acción	-277.22	-370.95	-411.53	-529.04
Utilidad del Período antes I s/r	916,037	775,785	745,754	689,430
Acciones promedio del período	4,600	3,581	2653	2,060

*Este rubro no incluye ingresos por gastos de manejo, plazo fijos y otros ingresos por un monto de \$2,302,119 y cuyo impacto lo veremos en otro cuadro separado en la página siguiente.

BALANCE GENERAL	DICIEMBRE 2014	DICIEMBRE 2013	DICIEMBRE 2012	DICIEMBRE 2011
Préstamos	70,121,451	56,066,302	45,074,925	35,337,165
Activos Totales	84,107,617	70,745,486	57,498,371	42,228,381
Depósitos Totales	0	0	0	0
Deuda Total	81,500,550	65,756,359	53,562,080	39,150,740
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Capital Pagado	5,000,000	4,000,000	3,045,000	2,260,000
Operación y Reserva*	0	0	0	0
Patrimonio Total	5,707,823	4,989,127	3,936,291	3,077,641
RAZONES FINANCIERAS				
Dividendo/acción común	0	0	0	0
Deuda Total +	14.28	13.18	13.61	12.72

depósitos/Patrimonio				
Préstamos/activos totales	0.71	0.79	0.78	0.84
Gastos de Operación/ingresos totales	0.492	0.537	0.534	0.53
Morosidad/reserva	0	0	0	0

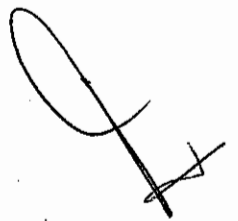
- La empresa no hace reserva para cuentas incobrables, sino que carga al gasto el monto de ésta cuando se produzca.
- Los gastos cargados a incobrables son:
 - 2014-299,592
 - 2013-320,383
 - 2012-219,946
 - 2011-260,015
 - 2010:260,242
 - 2009:217,086
 - 2008:122,305

RESUMEN FINANCIERO 2014 INCLUYENDO TODOS LOS INGRESOS DE LA EMPRESA.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	DICIEMBRE 2014	DICIEMBRE 2013	DICIEMBRE 2012	DICIEMBRE 2011
Ingresos por Intereses	7,656,286	6,399,848	5,145,283	3,929,592
Ingresos manejo	415,217	371,609	337,568	288,224
Intereses Plazo Fijo	125,171	31,845	81,954	38,578
Otros Ingresos	1,761,731	1,856,117	1,579,343	1,554,019
Gastos de Intereses	4,141,621	3,237,259	2,529,003	2,025,104
Gastos de Operación	4,900,747	4,646,375	3,869,391	3,095,879
Utilidad	916,037	775,785	747,754	689,430
Acciones Emitidas y en Circulación	5,000	4,000	3,045	2,260
Utilidad por Acción	183.21	193.95	245.57	305.06
Utilidad del Período antes I s/r	916,037	775,785	747,754	689,430
Acciones promedio del período	4,600	3,581	2653	2,060

III PARTE

Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2014

A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'P' or a similar symbol, located in the bottom right corner of the page.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

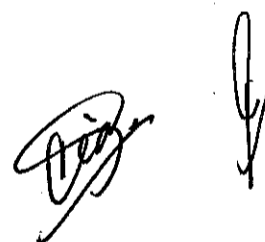
**Al 31 de diciembre de 2014, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2013**

Two handwritten signatures in black ink, one larger and more stylized than the other, located in the bottom right corner of the page.

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

ÍNDICE DEL CONTENIDO

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



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Alcance

Hemos efectuado la auditoría de los estados financieros que se acompañan de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.**, los cuales comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2014, y los estados 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

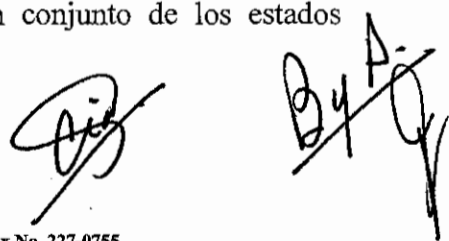
La Administración de la Empresa es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno que la Administración determine que es necesario para permitir que la presentación 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.

.../...



CALLE 37, ENTRE AVENIDAS CUBA Y PERU. Tel. No. 225-1485 / 3122 / 1108. Fax No. 227-0755
E-mail: barreto@cwpanama.net
Apartado 0816 - 02151, Panamá, Rep. de Panamá

Miembro de Prime Global
Asociación de Firmas de Contadores Independientes

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 31 de diciembre de 2014, 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.

Sancto y Asociados

18 de febrero de 2015
Panamá, República de Panamá



HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACIÓNAl 31 de diciembre de 2014, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2013

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

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACIÓNAl 31 de diciembre de 2014, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2013

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	NOTAS	2014	2013
Pasivo corriente			
Sobregiros bancarios	1	B/. 2,180,357	B/. 885,331
Cuentas por pagar - proveedores	9	109,403	151,077
V.C.N. por pagar	C	30,000,000	27,000,000
Préstamos por pagar - bancos	10	1,640,004	1,136,046
Impuesto y retenciones por pagar	11	17,305	13,364
Adelantos recibidos de clientes		75,915	62,223
Tesoro Nacional - I.T.B.M.S.	12	406	3,650
FECI - préstamos por cobrar		1,101,008	621,815
Impuesto sobre la renta por pagar	13	514,461	604,095
Total pasivo corriente		<u>35,638,859</u>	<u>30,477,601</u>
Pasivo largo plazo			
Bonos por pagar	C	25,250,000	19,250,000
Préstamos por pagar - bancos	10	736,783	340,746
Total pasivo largo plazo		<u>25,986,783</u>	<u>19,590,746</u>
Otros pasivos			
Intereses no devengados	2	17,122,183	13,491,987
Gastos de manejo no devengados	14	2,752,725	2,196,025
Total otros pasivos		<u>19,874,908</u>	<u>15,688,012</u>
Total pasivo		<u>81,500,550</u>	<u>65,756,359</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social autorizado			
8,000 acciones comunes con un valor nominal de B/.1,000 cada una, emitidas y en circulación			
5,000 acciones para diciembre de 2014 y		5,000,000	4,000,000
4,000 acciones para diciembre de 2013			
Utilidades no distribuidas	15	<u>707,823</u>	<u>989,127</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>5,707,823</u>	<u>4,989,127</u>
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		<u>B/. 87,208,373</u>	<u>B/. 70,745,486</u>

Yéanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE RESULTADOS

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

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

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

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

	NOTAS	Acciones comunes	Utilidades no distribuidas	Total del patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre de 2012		B/. 3,045,000	B/. 907,503	B/. 3,952,503
Más: emisión de acciones		955,000	-	955,000
Menos: declaración de dividendos		-	(453,000)	(453,000)
Ajuste a período anterior		-	(5,121)	(5,121)
Impuesto complementario	15	-	(20,868)	(20,868)
Saldos al 31 de diciembre de 2013		4,000,000	428,514	4,428,514
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2013		-	560,613	560,613
Saldos al 31 de diciembre de 2013		<u>4,000,000</u>	<u>989,127</u>	<u>4,989,127</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013		4,000,000	1,009,994	5,009,994
Más: emisión de acciones		1,000,000	-	1,000,000
Menos: declaración de dividendos		-	(1,000,000)	(1,000,000)
Impuesto complementario	15	-	(4,089)	(4,089)
Saldos al 31 de diciembre de 2014		5,000,000	5,905	5,005,905
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2014		-	701,918	701,918
Saldos al 31 de diciembre de 2014		B/. <u>5,000,000</u>	B/. <u>707,823</u>	B/. <u>5,707,823</u>

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.



HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

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

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

A. Constitución

Esta empresa fue incorporada bajo las leyes de la República de Panamá el 24 de octubre de 1994, mediante Escritura Pública No. 6763 y se encuentra registrada en el tomo 44055, folio 0045, asiento 293941 en la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público.

En Acta de la Reunión Extraordinaria de Accionistas de la sociedad, se aprobó el aumento del Capital Social Autorizado a US \$8,000,000.00, dividido en dos (8,000) acciones comunes con un valor nominal de mil dólares cada una. (US \$1,000.00).

B. Operación

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

C. Emisión de Bonos

Cuarta Emisión de Bonos

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

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

C. Emisión de Bonos (continuación)

Quinta Emisión de Bonos

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

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

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

Sexta Emisión de Bonos

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

C. Emisión de Bonos (continuación)

Sexta Emisión de Bonos (continuación)

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

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

Séptima Emisión de Bonos

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

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

C. Emisión de Bonos (continuación)

Informe de la empresa Fiduciaria al 31 de diciembre de 2014

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

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

Bienes del Fideicomiso

Fideicomiso IV

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

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

Fideicomiso VI

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

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

Informe de la empresa Fiduciaria al 31 de diciembre de 2014

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

C. Emisión de Bonos (continuación)

Bienes del Fideicomiso

Fideicomiso VII

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

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

Fideicomiso XI VCN

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

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

Fideicomiso XII VCN

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

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

Informe de la empresa Fiduciaria al 31 de diciembre de 2013

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

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

C. Emisión de Bonos (continuación)

Informe de la empresa Fiduciaria al 31 de diciembre de 2013 (continuación)

Bienes del Fideicomiso

Fideicomiso IV

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

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

Fideicomiso VI

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

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a VEINTINUEVE MILLONES VEINTIUN MIL CUATROCIENTOS NUEVE DÓLARES CON CINCUENTA Y TRES CENTÉSIMOS DE DÓLAR (US \$29,021,409.53), para la misma fecha.

Fideicomiso IX VCN

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

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

Fideicomiso X VCN

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

C. Emisión de Bonos (continuación)

Informe de la empresa Fiduciaria al 31 de diciembre de 2013 (continuación)

Bienes del Fideicomiso

Fideicomiso X VCN

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

Décima Primera Emisión de Valores Comerciales Negociables

La empresa obtuvo una autorización para la Emisión de Valores Comerciales Negociables (VCN's), mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores, No. SMV 15-13 del 21 de enero de 2013. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

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

Fecha de emisión:	13 de febrero de 2014.
Monto:	Trece millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno (B/.13,000,000.00).
V.C.N. por pagar:	Trece millones de Balboas (B/.13,000,000.00) Vendido en su totalidad.
Plazo:	Un año (8 de febrero de 2015).
Tasa de interés:	Seis punto cinco por ciento anual (6.50%), pagado mensualmente.
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía:	Los Valores estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía Irrevocable constituido con la empresa Central Fiduciaria, S. A., conformado por préstamo con garantías hipotecaria y anticrética. Los créditos con garantía hipotecaria tendrán un avalúo equivalente al 200% del importe de los Valores Comerciales Negociables emitidos y en circulación. Cuando los aportes sean en efectivo éstos serán reconocidos a la par y por un valor nominal igual al valor de los Valores Comerciales Negociable emitidos y en circulación.

Décima Segunda Emisión de Valores Comerciales Negociables

La empresa obtuvo una autorización para la Emisión de Valores Comerciales Negociables (VCN's), mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores, No. SMV 252-14 del 27 de mayo de 2014. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

C. Emisión de Bonos (continuación)

Décima Segunda Emisión de Valores Comerciales Negociables (continuación)

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

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

D. Resumen de las principales políticas de contabilidad

a) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

b) Base de preparación

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

Las políticas de contabilidad aplicadas por la empresa para el período terminado el 31 de diciembre de 2014, son consistentes con aquellas utilizadas en el año anterior.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

c) Base de preparación (continuación)

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

c) Método de acumulación

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

d) Reconocimiento de ingresos y gastos

Ingresos por intereses y comisiones

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

Gastos de manejo (Comisiones de manejo)

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

Gastos

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

e) Instrumentos financieros

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

f) Préstamos por cobrar y provisión para posibles préstamos incobrables

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

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

Activos propios:

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

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

Erogaciones subsecuentes:

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

Depreciación:

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

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

h) Uso de estimados

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

i) Deterioro de activo

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

j) Declaración de renta

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

1. Efectivo en cajas y bancos

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

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

* Los sobregiros bancarios están garantizados con plazos fijos.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

2. Préstamos por cobrar - clientes

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

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

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

A continuación presentamos un análisis de morosidad de los saldos de los préstamos por cobrar, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, así:

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

3. Impuesto sobre la renta - adelantado

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

4. Seguros pagados por adelantado

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

5. Inversiones en acciones y bonos del Estado

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

6. Propiedades disponibles para la venta

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

A continuación presentamos el siguiente desglose:

Finca No.	Valor de Adjudicación	Valor de Avalúo
120.807	B/. 7,396	B/. 18,000
214.677 *	<u>10,916</u>	<u>15,000</u>
Totales	B/. <u>18,312</u>	B/. <u>33,000</u>

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

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

(Véase detalle en la página No. 25).

8. Gastos de organización, neto de amortización acumulada

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

9. Cuentas por pagar - proveedores

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

10. Préstamos por pagar - bancos

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

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

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

11. Impuestos y retenciones por pagar

El importe de B/.17,305 para el año de 2014 y de B/.13,364 para el año de 2013, se le adeuda a la Caja de Seguro Social y corresponde a las cuotas obrero patronales, de los salarios pagados en el mes de diciembre de 2014 y 2013. Estos montos se pagan en el mes siguiente, es decir, en el mes de enero de 2015 y 2014.

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

El monto de B/.406 para el año de 2014 y de B/.3,650 para el año de 2013, se le adeuda al Tesoro Nacional y corresponde al I.T.B.M.S. de las operaciones de compra y venta y prestación de servicios del mes de diciembre de 2014 y 2013. Estos montos se pagan en el mes siguiente, es decir en el mes de enero de 2015 y 2014.

13. Impuesto sobre la renta por pagar

El monto de B/.514,461 para el año de 2014, incluye el monto de B/.214,119 que corresponde al impuesto sobre la renta causado para diciembre de 2014 y de B/.604,095 para el año de 2013, corresponden a los impuesto de renta por pagar de la empresa. Estos montos fueron determinados con base a la renta gravable según su declaración de renta del período 2014 y 2013.

14. Gastos de manejo no devengados

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

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

15. Utilidades no distribuidas

A las utilidades no distribuidas se le aplicó el monto de B/.4,089 para el año de 2014 y de B/.20,868 para el año de 2013, correspondiente al impuesto complementario pagado por cuenta de los accionistas en concepto de adelanto al impuesto de dividendos.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

16. Otros ingresos

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

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

17. Gastos de personal

El número de empleados durante el período terminado al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es de 110 y 90, empleados. (Véase detalle en la página No. 28).



INFORMACIÓN ADICIONAL

A handwritten signature consisting of a single, stylized vertical stroke with a small loop at the top.A handwritten signature consisting of a stylized, cursive letter 'S' with a diagonal slash through it.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

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

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

<u>Al 31 de diciembre de 2014</u>	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	-	-	84,159	63,789	65,791	-	17,888	231,627
Saldos al 31 de diciembre	<u>500,000</u>	<u>310,500</u>	<u>694,093</u>	<u>408,919</u>	<u>293,115</u>	<u>239,171</u>	<u>115,607</u>	<u>2,561,405</u>
DEPRECIACIÓN ACUMULADA								
Saldos al inicio del año	(-)	(57,396)	(344,585)	(259,276)	(107,597)	(52,835)	(48,161)	(869,850)
Más: gastos del período	(-)	(10,683)	(91,288)	(45,687)	(22,684)	(57,219)	(14,911)	(242,472)
Saldos al 31 de diciembre	(-)	<u>(68,079)</u>	<u>(435,873)</u>	<u>(304,963)</u>	<u>(130,281)</u>	<u>(110,054)</u>	<u>(63,072)</u>	<u>(1,112,322)</u>
Saldos netos	<u>500,000</u>	<u>242,421</u>	<u>258,220</u>	<u>103,956</u>	<u>162,834</u>	<u>129,117</u>	<u>52,535</u>	<u>1,449,083</u>
<u>Al 31 de diciembre de 2013</u>								
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	<u>500,000</u>	<u>310,500</u>	<u>609,934</u>	<u>345,130</u>	<u>227,324</u>	<u>239,171</u>	<u>97,719</u>	<u>2,329,778</u>
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	(-)	<u>(57,396)</u>	<u>(344,585)</u>	<u>(259,276)</u>	<u>(107,597)</u>	<u>(52,835)</u>	<u>(48,161)</u>	<u>(869,850)</u>
Saldos netos	B/. <u>500,000</u>	B/. <u>253,104</u>	B/. <u>265,349</u>	B/. <u>85,854</u>	B/. <u>119,727</u>	B/. <u>186,336</u>	B/. <u>49,558</u>	B/. <u>1,459,928</u>

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

PROPIEDAD, MOBILIARIO DE OFICINA, EQUIPOS, MEJORA Y GASTOS DE ORGANIZACIÓN, DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES ACUMULADAS POR SUCURSALES

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2014

	Terreno	Edificio	Equipo rodante	Equipo de oficina	Mobiliario y enseres	Instalación y mejoras	Letrero	Gasto de organización	Totales
ACTIVOS FIJOS									
Panamá	B/. 500,000	B/. 60,000	B/. 308,041	B/. 186,209	B/. 110,457	B/. 239,171	B/. 21,999	B/. 39,149	B/. 1,465,026
Chitré	-	-	26,353	18,561	10,425	-	11,921	14,650	81,910
Santiago	-	-	26,653	24,469	29,832	-	8,699	20,272	109,925
Penonomé	-	158,000	56,885	20,416	12,846	-	5,971	29,149	283,267
David	-	-	62,052	15,965	33,139	-	1,160	21,888	134,204
Aguadulce	-	-	22,367	10,637	7,808	-	2,677	11,891	55,380
La Chorrera	-	-	20,367	16,420	11,038	-	12,038	22,862	82,725
Cerro Viento	-	-	33,869	14,298	9,846	-	5,639	12,240	75,892
Bugaba	-	-	34,674	16,268	13,298	-	11,886	16,394	92,520
Vista Alegre	-	92,500	-	17,980	12,231	-	8,092	16,106	146,909
Balboa	-	-	10,748	18,297	5,405	-	4,004	19,370	57,824
Las Cumbres	-	-	30,981	14,324	16,160	-	3,633	26,289	91,387
Coronado	-	-	15,719	11,785	10,462	-	7,345	12,732	58,043
Bethania	-	-	20,692	8,937	8,511	-	3,822	20,423	62,385
24 de Diciembre	-	-	24,692	14,353	1,657	-	6,721	18,537	65,960
Sub - totales	<u>500,000</u>	<u>310,500</u>	<u>694,093</u>	<u>408,919</u>	<u>293,115</u>	<u>239,171</u>	<u>115,607</u>	<u>301,952</u>	<u>2,863,357</u>
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES									
Panamá	(-)	(28,834)	(224,269)	(154,886)	(70,885)	(110,054)	(10,016)	(39,149)	(638,093)
Chitré	(-)	(-)	(19,030)	(15,884)	(7,102)	(-)	(7,178)	(14,650)	(63,844)
Santiago	(-)	(-)	(18,997)	(16,198)	(6,267)	(-)	(8,699)	(20,272)	(70,433)
Penonomé	(-)	(31,281)	(44,212)	(20,416)	(9,538)	(-)	(5,892)	(29,149)	(140,488)
David	(-)	(-)	(47,147)	(14,589)	(8,231)	(-)	(1,160)	(21,888)	(93,015)
Aguadulce	(-)	(-)	(15,044)	(8,053)	(5,152)	(-)	(2,677)	(11,891)	(42,817)
La Chorrera	(-)	(-)	(12,139)	(15,745)	(5,026)	(-)	(7,447)	(15,506)	(55,863)
Cerro Viento	(-)	(-)	(18,646)	(13,513)	(5,807)	(-)	(4,417)	(9,591)	(51,974)
Bugaba	(-)	(-)	(21,243)	(15,023)	(4,541)	(-)	(8,320)	(11,476)	(60,603)
Vista Alegre	(-)	(7,964)	(-)	(14,611)	(3,593)	(-)	(4,181)	(8,318)	(38,667)
Balboa	(-)	(-)	(3,224)	(8,690)	(1,170)	(-)	(1,201)	(6,535)	(20,820)
Las Cumbres	(-)	(-)	(9,294)	(5,614)	(2,350)	(-)	(1,030)	(7,912)	(26,200)
Coronado	(-)	(-)	(1,179)	(1,398)	(392)	(-)	(551)	(914)	(4,434)
Bethania	(-)	(-)	(1,035)	(223)	(213)	(-)	(191)	(1,021)	(2,683)
24 de Diciembre	(-)	(-)	(414)	(120)	(14)	(-)	(112)	(309)	(969)
Sub - totales	<u>(-)</u>	<u>(68,079)</u>	<u>(435,873)</u>	<u>(304,963)</u>	<u>(130,281)</u>	<u>(110,054)</u>	<u>(63,072)</u>	<u>(198,581)</u>	<u>(1,310,903)</u>
Saldos netos	B/. <u>500,000</u>	B/. <u>242,421</u>	B/. <u>258,220</u>	B/. <u>103,956</u>	B/. <u>162,834</u>	B/. <u>129,117</u>	B/. <u>52,535</u>	B/. <u>103,371</u>	B/. <u>1,552,454</u>

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

GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS
Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2014, con cifras
comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2013

NOTAS	Panamá	Chitré	Santiago	Penonome	David	S Aguadulce	U La Chorrera	C Cerro Viento	R Vista Alegre	S Bugabá	A Las Cumbres	L Bafoa	E Coronado	S Beihania	24 Diciembre	2014	2013	AUMENTO O (DISMINUCIÓN)
Gastos de personal	17 B/ 393,918 B/	29,136 B/	39,018 B/	28,457 B/	50,809 B/	23,408 B/	37,748 B/	36,140 B/	29,717 B/	31,288 B/	32,024 B/	35,002 B/	8,932 B/	9,692 B/	5,258 B/	790,547 B/	658,459 B/	132,088
Honorarios profesionales	976,082	40,775	43,550	62,475	108,475	33,150	48,200	61,975	73,550	35,950	38,900	56,645	6,575	11,900	3,700	1,601,902	1,357,860	244,042
Viáticos y viajes	4,272	1,122	3,225	600	2,281	600	1,414	966	600	744	850	949	1,420	330	50	19,423	10,364	9,059
Atención a clientes y empleados	112,817	410	503	438	640	209	59	-17	243	277	337	12,035	49	2	1,020	129,056	112,280	16,776
Papelera y útiles de oficina	18,225	663	1,798	1,755	2,226	999	1,432	2,208	2,348	717	1,510	1,593	998	425	807	37,704	44,581	(6,877)
Papel sellado y tumbres	7,062	152	186	211	289	106	331	152	163	107	219	79	14	20	10	9,101	5,807	3,294
Alquileres	88,853	6,000	9,000	-	11,655	5,400	15,600	9,489	4,800	-	-	11,520	4,013	2,100	7,000	170,430	150,228	20,202
Luz	12,715	1,642	2,529	2,292	1,298	1,112	2,141	1,860	1,172	2,690	1,576	2,513	576	449	207	34,772	31,307	3,465
Teléfono y fax	50,089	2,715	2,443	691	2,949	2,227	2,351	3,967	1,494	1,459	1,104	1,000	-	-	36	72,489	64,292	8,197
Agua	743	-	429	208	314	-	-	823	176	419	337	491	54	302	-	24,215	5,401	18,814
Cuotas y suscripciones	24,215	-	-	-	795	35	115	36	205	-	52	25	-	-	40	47,388	43,908	3,480
Combustibles y lubricantes	46,004	30	11	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	150,000	177,000	(27,000)
Transporte - sucursales	150,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transporte local	1,621	30	-	-	151	-	38	145	-	3	170	62	2	-	30	2,252	2,612	(360)
Asco y limpieza	4,803	1,182	1,523	1,442	1,098	805	1,766	741	482	1,300	1,211	859	471	95	110	17,888	15,074	2,814
Acarreo y flete	-	910	910	910	1,014	910	-	-	782	-	-	-	-	-	-	5,436	5,804	(368)
Correo y porte postal	16,057	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,057	14,882	1,175
Propaganda	165,465	25,331	19,004	27,138	26,379	5,950	18,032	10,175	16,598	10,432	12,910	8,190	6,761	1,740	500	354,605	437,263	(82,658)
Impuestos municipales	5,057	840	1,360	943	1,414	604	1,778	1,985	1,092	1,424	1,806	1,520	525	-	-	20,348	18,546	1,802
Impuestos nacionales	110,750	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	110,750	131,750	(21,000)
Seguros	86,994	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	87,042	86,349	693
Servicios de descuentos	772	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	772	934	(162)
Depreciaciones y amortizaciones	131,883	6,317	6,152	13,532	9,995	3,571	6,097	11,058	13,583	11,934	12,678	9,831	3,520	1,662	659	242,472	218,854	23,618
Organización	-	-	-	47	-	-	4,012	2,449	3,279	3,220	5,251	4,356	914	1,021	309	24,858	24,319	539
Donación	1,457	790	840	1,300	3,828	590	825	905	1,455	655	735	930	75	150	50	14,585	10,000	4,585
Alquiler de equipo	39,533	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39,533	31,619	7,914
Reparación y mantenimiento	67,723	11,375	22,365	13,185	19,209	7,060	11,832	7,404	9,515	9,846	10,749	19,893	2,707	979	355	214,197	182,335	31,862
Bancarios	88,769	87	27	801	918	585	495	113	1,024	37	55	137	47	40	5	93,140	114,982	(21,842)
Intereses financieros	179,730	-	2	1	1	-	116	4	27	1	1	59	45	26	10	180,023	120,416	59,607
Intereses de bonos	3,686,458	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,686,458	3,001,861	684,597
I.T.B.M.S. - asumido	147,484	-	-	87	79	29	203	39	76	20	58	15	158	159	159	147,484	151,741	(4,257)
Trasposos, placas y revisados	623	29	-	-	110	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,575	2,573	(998)
Entrenamiento al empleados	730	237	-	-	-	-	-	-	-	-	-	450	300	-	-	1,077	1,998	(921)
Uniformes	5,760	213	435	-	-	-	210	165	-	-	-	-	35	35	-	7,533	6,125	1,408
Fumigación	1,200	210	140	120	70	140	200	-	-	-	240	90	-	-	25	2,480	2,205	275
Seguridad y vigilancia	3,855	-	480	240	854	180	392	10,521	178	180	345	2,340	109	152	25	19,842	26,505	(6,663)
Legales y notariales	155,616	3,165	3,798	7,239	11,309	2,887	3,431	4,404	8,452	3,082	2,892	3,857	107	-	-	210,239	162,508	47,731
Seguros - préstamos	2,112	2,552	2,304	3,021	6,498	2,109	2,616	4,727	4,092	2,823	1,961	4,336	145	688	226	40,210	30,498	9,712
Avalúos - préstamos	1,979	3,325	3,226	6,603	9,777	3,744	4,841	4,530	8,544	4,022	2,515	5,816	-	-	-	58,922	62,841	(3,919)
No deducible	23,670	2,654	1,186	1,165	2,811	459	80	1,097	1,860	546	375	375	-	-	-	36,278	22,217	14,061
Incobrables	299,592	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	299,592	320,383	(20,791)
Multas y recargos	13,960	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,960	10,946	3,014
Varios	823	143	94	69	-	-	-	16	-	10	-	-	18	118	110	1,401	1,501	(100)
Totales	B/ 7,129,471 B/	142,035 B/	166,538 B/	175,010 B/	277,246 B/	96,869 B/	166,355 B/	178,111 B/	185,507 B/	123,474 B/	130,711 B/	184,878 B/	38,561 B/	31,926	15,676 B/	9,042,368 B/	7,883,634 B/	1,158,734

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

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

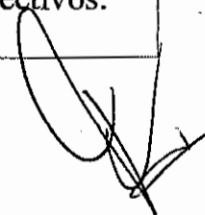
	SUCURSALES																Totales
	Panamá	Chitré	Santiago	Penonomé	David	Aguadulce	La Chorrera	Cerro Viento	Bugaba	Vista Alegre	Las Cumbres	Balboa	Coronado	Bethania	24 Diciembre	2013	
Al 31 de diciembre de 2014																	
Salario	B/. 275,847	B/. 18,824	B/. 25,778	B/. 18,975	B/. 32,287	B/. 17,113	B/. 25,413	B/. 26,324	B/. 19,699	B/. 21,414	B/. 22,192	B/. 22,596	B/. 6,529	B/. 7,100	B/. 3,126	B/. 543,217	
Vacaciones	22,039	1,137	2,564	1,725	2,625	525	2,726	1,225	1,835	1,862	2,018	1,442	-	-	-	41,723	
Décimo tercer mes	23,387	1,568	2,407	1,724	2,819	1,399	2,213	1,996	1,701	2,087	2,028	2,179	429	452	452	46,841	
Bonificación	11,119	818	1,125	862	1,575	850	1,112	700	662	897	950	675	850	850	1,138	24,183	
Prima de producción	2,000	960	1,550	1,980	4,570	810	1,960	1,680	2,240	1,170	930	1,490	130	210	40	21,720	
Prestaciones laborales	13,662	2,764	1,214	-	1,538	-	-	-	270	217	162	2,872	-	-	-	22,699	
Prestaciones sociales	45,864	3,065	4,380	3,191	5,395	2,711	4,324	4,215	3,310	3,641	3,744	3,748	994	1,080	502	90,164	
Totales	393,918	29,136	39,018	28,457	50,809	23,408	37,748	36,140	29,717	31,288	32,024	35,802	8,932	9,692	5,258	790,547	
Al 31 de diciembre de 2013																	
Salario	241,933	16,944	20,676	18,325	28,400	13,444	18,296	19,548	18,833	23,201	12,609	15,242	-	-	-	447,451	
Vacaciones	19,042	1,320	1,585	2,300	2,573	1,754	1,791	1,850	1,600	2,054	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/.	- B/.	658,459	

IV PARTE

GOBIERNO CORPORATIVO ²

De conformidad con las guías y principios dictados mediante Acuerdo No. 12 de 11 de noviembre de 2003, para la adopción de recomendaciones y procedimientos relativos al buen gobierno corporativo de las sociedades registradas, responda a las siguientes preguntas en la presentación que se incluye a continuación, sin perjuicio de las explicaciones adicionales que se estimen necesarias o convenientes. En caso de que la sociedad registrada se encuentre sujeta a otros regímenes especiales en la materia, elaborar al respecto.

	Contenido mínimo
1.	Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica Si, mas no basados en alguna reglamentación específica
2.	Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:
	a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva. si
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. si
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. si
	d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos. no



	e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría. no
	f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones. si
	g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. si
3.	Indique si se ha adoptado un Código de Etica. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido. Si mas parcialmente
Junta Directiva	
4.	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
	a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros. No, ya que hay un solo accionista, mas si con relación a inversionistas
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. No existen
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa. No existen
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. si
	e. Control razonable del riesgo. si
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente

	la posición financiera de la empresa. si
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. si
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). Hay un solo accionista
	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica. si
5.	Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales. si
Composición de la Junta Directiva	
6.	a. Número de Directores de la Sociedad 3
	b. Número de Directores Independientes de la Administración 1
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas 1
Accionistas	
7.	Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:

	<p>a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>Hay un solo accionista</p>
	<p>b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>no</p>
	<p>c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>no</p>
	<p>d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>si</p>
	<p>e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>no</p>

	<p>f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>Hay un acta de junta directiva</p>
	Comités
8.	Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:
	a. Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente no
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente si
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente no
	d. Otros: no
9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?
	a. Comité de Auditoría no
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos. si
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. no
	Conformación de los Comités
10	Indique cómo están conformados los Comités de:

	a. Auditoría (número de miembros y cargo de quiénes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero). no
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos los 3 miembros de la Junta Directiva
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. no

8. Adicionado por el Acuerdo No.12-2003 de 11 de noviembre de 2003

V. ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES 3

Presente los Estados Financieros anuales, auditados por un Contador Público Autorizado de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, cuando aplique.

NO APLICA

VI. DIVULGACION

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No. 18-00 de 11 de octubre del 2000, el emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Anual entre los inversionistas y al público en general, dentro de los noventa días posteriores al cierre del ejercicio fiscal, por alguno de los medios que allí se indican.

1. **Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Anual y el nombre del medio:**

El envío, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicitara. Adicionalmente el mismo será publicado en la página de la Bolsa de Valores de Panamá.
www.panabolsa.com

2. **Fecha de divulgación.**

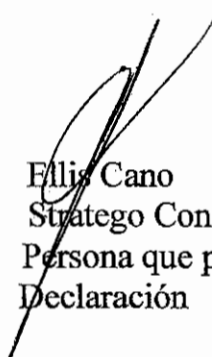
El emisor estará distribuyendo copias de este informe durante la primera semana del mes de abril de 2015.

Firma



José María Herrera Jr
Presidente

Firma



Ellis Cano
Stratego Consulting Corp
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

A handwritten signature or set of initials, possibly 'CF', located in the bottom right corner of the page.



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 4395A-15

SUPER UAL 22ENE2015am11:4f

CONS: 19452

RECIBIDO POR Fernando

Panamá, 21 de Enero de 2015

Señor
Juan Manuel Martans
Superintendente
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Ciudad

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

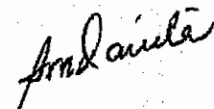
Estimado señor Martans:

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

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de diciembre de 2014 de **TREINTA MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y TRES DOLARES CON 40/100 (US\$30,596,933.40).**

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Atentamente,
ABS TRUST INC.


Susana Dávila
Gerente General
/maa

CC. HIPOTECARIA METROCREDIT



SUPER UAL 22ENE2015 11:46

CONS: 19452

RECIBIDO POR Fernando

FID. ABS 4394A-15

Panamá, 21 de Enero de 2015

Señor
Juan Manuel Martans
Superintendente
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Ciudad

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


Estimado señor Martans:

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

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de diciembre de 2014 de **SEIS MILLONES SEISCIENTOS SIETE MIL DOSCIENTOS VEINTITRES DOLARES CON 53/100 (US\$6,607,223.53).**

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Atentamente,
ABS TRUST INC.


Susana Dávila
Gerente General
/maa

CC. HIPOTECARIA METROCREDIT





CENTRAL FIDUCIARIA

6 de enero de 2015

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

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

Estimado señor Martáns,

Sean nuestras primeras palabras portadoras de un cordial saludo.

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

El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de diciembre de 2014 de **CATORCE MILLONES TRESCIENTOS TRECE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS DÓLARES CON CUARENTA Y SEIS CENTAVOS (US\$14,313,872.46)**.

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.



CENTRAL FIDUCIARIA

6 de enero de 2015

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

REF: HIPOTECARIA METROCREDIT - Emisión de VCN's por US\$17MM
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.252-14 de 27 de mayo de 2014.

El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de diciembre de 2014 de **DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO DÓLARES CON TREINTA Y UN CENTAVOS (US\$18,727,868.31)**.

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

Atentamente,

CENTRAL FIDUCIARIA S.A.

Lurys Madrid

Lurys Madrid
Gerente General

cc. Hipotecaria Metrocredit, S.A.



CENTRAL FIDUCIARIA

6 de enero de 2015

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,

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 diciembre de 2014 de **SEIS MILLONES NOVECIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO DÓLARES CON TRES CENTAVOS (US\$6,909,675.03)**.

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.



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA CUARTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Licdo. Natividad Quirós Aguilar

NOTARIO PÚBLICO CUARTO

Teléfonos: 264-3585
264-8927
Fax: 264-8047

OBARRIO
AVE. SAMUEL LEWIS
EDIF. OLIVELLA, PLANTA ALTA

COPIA
ESCRITURA No. _____ DE 09 DE marzo DE 20 15

POR LA CUAL:

DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

4.3.15

8.00



NOTARIA CUARTA DEL CIRCUITO DE PANAMA

DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los nueve (9) días del mes de marzo del año dos mil quince (2015), ante mí **NATIVIDAD QUIRÓS AGUILAR**, Notario Público Cuarto del Circuito Notarial de Panamá, varón, panameño, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad personal número dos – ciento seis – mil setecientos noventa (2-106-1790), comparecieron personalmente: **JOSÉ MARÍA HERRERA**, varón, panameño, mayor de edad, soltero, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho – ciento noventa y cinco – ochocientos treinta y dos (8-195-832), en su condición de Presidente y Gerente General y **RAMÓN CASTILLERO**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número seis – veintiséis – doscientos cincuenta y cuatro (6-26-254), en su condición de Tesorero de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**, Sociedad Anónima debidamente registrada a la Ficha doscientos noventa y tres mil novecientos cuarenta y uno (293941), Rollo cuarenta y cuatro mil cincuenta y cinco (44055), Imagen cero cero cuarenta y cinco (0045), de la Sección de Micropelículas Mercantil del Registro Público, todos con residencia en Panamá, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, lo siguiente:

- a. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente a **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**
- b. Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre los hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.
- c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**, para el período correspondiente del uno (1) de enero de dos mil catorce (2014) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil catorce (2014).
- d. Que los firmantes: **d.1)** Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos

50446

en la empresa; **d.2)** Han diseñado los mecanismos de control interno que garantizan que toda la información de importancia sobre **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados; **d.3)** Han evaluado la efectividad de los controles internos de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros; **d.4)** Han presentado en los estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.

e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **BARRETO Y ASOCIADOS**, lo siguiente:

e.1) Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicando a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos; **e.2)** Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**

f. Que cada uno de los firmantes ha relevado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.

Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores.

Leída como les fue la misma en presencia de los testigos instrumentales **BLAS BELUCHE**, portador de la cédula de identidad personal número ocho – setecientos veintitrés – ochocientos ochenta y nueve (8-723-889) y **JUAN SOLÍS**, portador de la cédula de identidad personal número ocho – cuatrocientos treinta y ocho – ciento cuarenta y tres (8-438-143), mayores de edad, vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y declaro hábiles para este cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y firmamos todos para constancia, ante mí, el Notario, que doy fe.


JOSÉ MARÍA HERRERA


RAMÓN CASTILLERO


BLAS BELUCHE


JUAN SOLÍS






REPUBLICA DE PANAMA
TRIBUNAL ELECTORAL

Jose Maria
Herrera Ocaña



NOMBRE USUAL
FECHA DE NACIMIENTO: 10-ABR-1943
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMA, PANAMA
SEXO: M TIPO DE SANGRE
EXPEDIDA: 16-ENE-2014 EXPIRA: 16-ENE-2024

8-195-832



TE TRIBUNAL
ELECTORAL
LA PATRIA LA HACEMOS TODOS

DIRECTOR GENERAL DE CIRCULACION



8-195-832

REPUBLICA DE PANAMA
TRIBUNAL ELECTORAL

RAMON ANTONIO
CASTILLERO MORENO

6-26-254

NOMBRE UBRA:
FECHA DE NACIMIENTO: 12-JUL-1939
LUGAR DE NACIMIENTO: CHITRE, HERRERA
SEXO: M
EXPIRA: 04-OCT-2005 EXPIRA: 04-OCT-2015

