HIPOTECARIA METROCREDIT

INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL

METROCREDIT
HIPOTECARIA

31 DE DICIEMBRE DE 2011

INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL IN-A

HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.,

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

VALORES QUE HA REGISTRADO: BONOS CORPORATIVOS
VALORES COMERCIALES NEGOCIABLES

NUMEROS DE TELEFONO FAX DEL EMISOR:

TELEFNOS: 223-6065

FAX: 213-0622

DIRECCION DEL EMISOR: VIA ESPAÑA Y VIA ARGENTINA,

EDIFICIO CASA BELLA PRIMER PISO

DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR:

EMAIL: hipotecaria@metrocreditpanama.com

I PARTE:

I INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. HISTORIA Y DESARROLLO DE LA SOLICITANTE

La empresa Hipotecaria Metrocredit, S.A., fue fundada en el año 1994, iniciando sus operaciones en el mes de junio de ese mismo año, utilizando para las operaciones los aportes de accionistas. En el mes de diciembre de 1996, obtiene la autorización de la Dirección Nacional de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias de Panamá, de acuerdo a Resolución No. 587 del 4 de diciembre de ese año, con el fin de operar como una empresa financiera autorizada.

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) por un monto de $3 millones adicionales con fecha de emisión 20 de noviembre de 2006, a un plazo de cuatro años, y una tasa flotante, de libor a 3 meses mas 3% con un mínimo de 8% y un máximo de 12% anual. Esta emisión al igual que la anterior fue aprobada por la Comisión Nacional de Valores (Res. 268-06)y listada en la Bolsa de Valores de Panamá, y también fue colocada exitosamente en su totalidad, al 31 de diciembre de 2010, la misma se encuentra vigente.

Posteriormente, en el año 2008, y con Resolución No. CNV 193-08 del 3 de julio de 2008, la Comisión Nacional de Valores, autorizó la Tercera Emisión de Bonos Hipotecarios por $7 millones, a una tasa con un diferencial sobre Libor. Al 31 de diciembre de 2010 se habían colocado exitosamente $6,995,000.00.

La empresa obtuvo una autorización para la Cuarta Emisión de Bonos Hipotecarios, mediante la Resolución No. CNV485-10 del 24 de noviembre de 2010.

La fecha de emisión fue 14 de diciembre de 2010 y su vencimiento será el 14 de diciembre de 2015 (5 años). Al 31 de diciembre de 2011 se había colocado en su totalidad.

Posteriormente y de acuerdo a la Resolución de la Comisión Nacional de Valores No. CNV 214-11 del 9 de junio de 2011, se aprobó la Quinta Emisión de Bonos Hipotecarios, por $2 millones y fecha de vencimiento a 10 años (9 de septiembre de 2021), al cierre del año 2011 se había colocado $1 millón de esta emisión.

La Comisión Nacional de Valores con la Resolución No.230-10 del 22 de junio de 2010, aprobó la Cuarta Emisión de Valores Comerciales Negociables por un monto de $9 millones, cuya fecha de emisión fue el 1 de julio de 2010 y su fecha de vencimiento el 25 de junio de 2011 a una tasa de 7.75% anual con los intereses pagaderos mensualmente, con el Respaldo de la empresa y una Garantía de Hipotecas y Pagarés. La emisión fue colocada en su totalidad y repagada en su momento.

El 6 de octubre de 2010, la Comisión Nacional de Valores mediante la Resolución No. CNV 404-10 aprobó la Quinta emisión de $4 millones en Valores Comerciales Negociables a una tasa de 7.75% anual, la Resolución No. CNV 050-11 del 1 de marzo de 2011 modificó los términos y condiciones de la emisión, cuya fecha de emisión fue de 4 de abril de 2011 y su vencimiento el 29 de marzo de 2012. Dicha emisión fue colocada en su totalidad y vigente al 31 de diciembre de 2011.

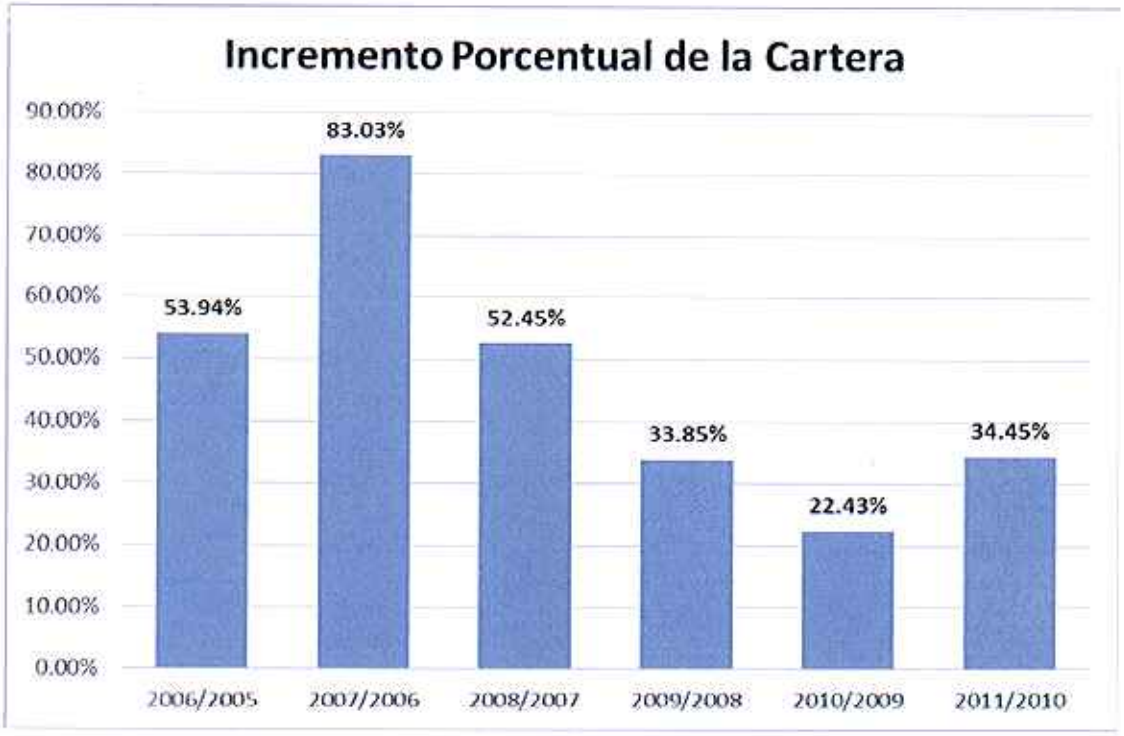
El 7 de junio de 2011 mediante la Resolución No. CNV 202-11, la Comisión Nacional de Valores, aprobó la sexta emisión de Valores Comerciales Negociables por un monto de $10 millones, la cual se encuentra vendida en su totalidad, y su fecha de vencimiento es 19 de junio de 2012. La tasa de la misma es de 7% anual, y su plazo son 360 días.

A continuación un resumen de las emisiones vigentes

Instrumento	Resolución	Monto Aut.	Colocado	Fecha de Emisión	Fecha de Venc.
Bonos	193-08	7,000,000	6,995,000	08-jul-08	08-jul-13
Bonos	485-10	6,000,000	6,000,000	14-dic-10	14-dic-15
Bonos	214-11	2,000,000	1,000,000	09-sep-11	09-sep-21
VCNs	404-10/050-11	4,000,000	4,000,000	04-abr-11	29-mar-12
VCNs	202-11	10,000,000	10,000,000	25-jun-11	19-jun-11

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

Panamá, mediante Escritura Pública No. 6763 de 19 de noviembre 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 Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 su correo electrónico es:hipotecaria@metrocreditpanama.com y su apartado postal Apartado 0830-00827.

El emisor mantiene relaciones bancarias con diferentes instituciones del ramo, por líneas cercanas a $5.5 millones y tiene obligaciones bancarias por $276,024 al final del año 2011, no obstante, financia la mayor parte de sus operaciones con el producto de la venta de los Bonos Hipotecarios, Valores comerciales Negociables y su capital propio.

A continuación detalle de líneas de créditos otorgadas por bancos y sus características:

BANCO	MONTO	TASA DE INTERES	GARANTIA	PLAZO
Caja de Ahorros	1,500,000	8%	Hipotecas al 125%	36 meses
Metrobank	1,000,000	7%	Hipotecas al 125%	48 meses
Banco BBVA	1,000,000	625%	Hipotecas al 125%	48 meses
Global Bank	1,000,000	7.5%	Hipotecas al 125%	48 meses
Banco Transatlántico	1,000,000	6.0%	Hipotecas al 125%	48 meses

C. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

En la empresa financiera HIPOTECARIA METROCREDIT.S.A., la política de préstamos a partir del año 2009 es de plazo de hasta 150 meses, con la garantía hipotecaria, el 50% de esta cartera es con descuento directo y sin fiador, lo que corresponde al 95% de la cartera actual de la misma.

El 5% restante de su cartera corresponde a préstamos personales a jubilados, hasta 72 meses de plazo con el descuento directo de su cheque de la Caja de Seguro Social
Ningún cliente representa más del 5% de los ingresos totales de la empresa.

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

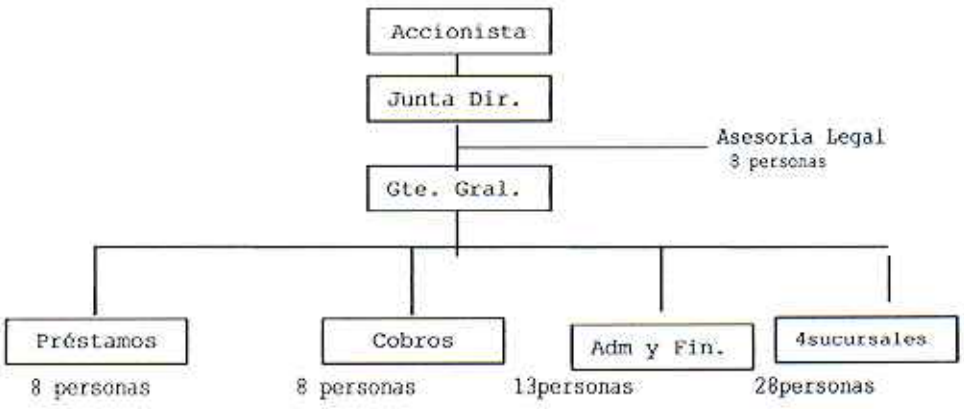
Hipotecaria Metrocredit , tiene la siguiente estructura organizativa, misma que fue instaurada desde el 7 de mayo de 1996, y que fue reformada el año 2010.

Junta Directiva:

Presidente: José María Herrera O.
Secretario: Carlos Herrera Correa
Tesorero: Ramón Castillero

En su estructura de funcionamiento cuenta con sesenta y seis colaboradores siendo el Sr. José María Herrera Jr. Su Presidente y Gerente General y cuenta con sesenta y cinco adicionales, los cuales no están amparados bajo convención colectiva de trabajo, ni forman parte de sindicato alguno.

A continuación un organigrama de la empresa:



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 2011:

	Edificio	Equipo Rodante	Equipo de Oficina	Mobiliario y Enseres	Inst. y Mej	G de Org.	Letrero	Totales
Panamá	60000	190754	126200	73803	10295	39149	4053	504254
Chitré	0	16367	14010	10029		14650	5597	60653
Santiago	0	16667	13035	8529		20272	8699	67202
Penonomé	158000	36333	20416	10559		29149	5971	260428
David	0	47567	12749	12404		21888	1160	95768
Aguadulce	0	12381	7035	7808		11891	2677	41792
La Chorrera	0	13619	15485	9936		17251	5479	61770
Cerro Viento	0	23121	12798	9687		12240	5639	63485
Bugaba		14487	14011	12594		16394	11886	69372
Totales	**218000**	**371296**	**235739**	**155,349**	**10295**	**182884**	**51161**	**1224724**

F. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES, LICENCIAS.

No Aplica

G. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

La tendencia de las operaciones para el final del año 2011 se veían muy prometedoras, a pesar de la situación mundial 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 2011 fue de 10.5% y la expectativa de crecimiento para el próximo año es de 6.5%, además hay altas expectativas con las inversiones programadas por el nuevo gobierno en el año 2012, por lo que se prevé la apertura de dos nuevas sucursales en el año .

II ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS:

A. LIQUIDEZ:

Para el período correspondiente al al año 2009, la empresa registró activos circulantes por un monto de B/. 40,649,054 lo cual consideramos muy, bueno, ya que representa, 35.97% de incremento vs el 31 de diciembre de 2010.

El efectivo representó B/.5,200,031 un aumento del 8.42 % vs el 31 de Diciembre de 2010 como consecuencia de la venta de nuevas emisiones de bonos y una política de cobros agresiva. Este efectivo representa un 12.79% del total de los activos corrientes, representando los préstamos por cobrar casi el 86.93% o sea el área mas productiva de la empresa, que a su vez tuvo un aumento del orden del 41.22% vs el año precedente. Los activos circulantes representan el 96.26% del total de activos, el restante 3.74% está representado por mobiliario y equipo de oficinas 1.36% propiedades disponibles para la venta y otros activos representan el restante 1.75% del total de activos, e inversiones en acciones 0.63%.

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de B/39,150,740 lo que representa un incremento de 37.63% en comparación al 31 de diciembre de 2010, basado mas que todo en un incremento en VCNs por pagar por el orden de $5,000,000 y de bonos por pagar por un monto de $1,990,000.00 Estos incrementos en emisiones de valores son los que cargan con casi la totalidad del aumento en los pasivos, con excepción de un incremento en los intereses no devengados por $3.3 millones.

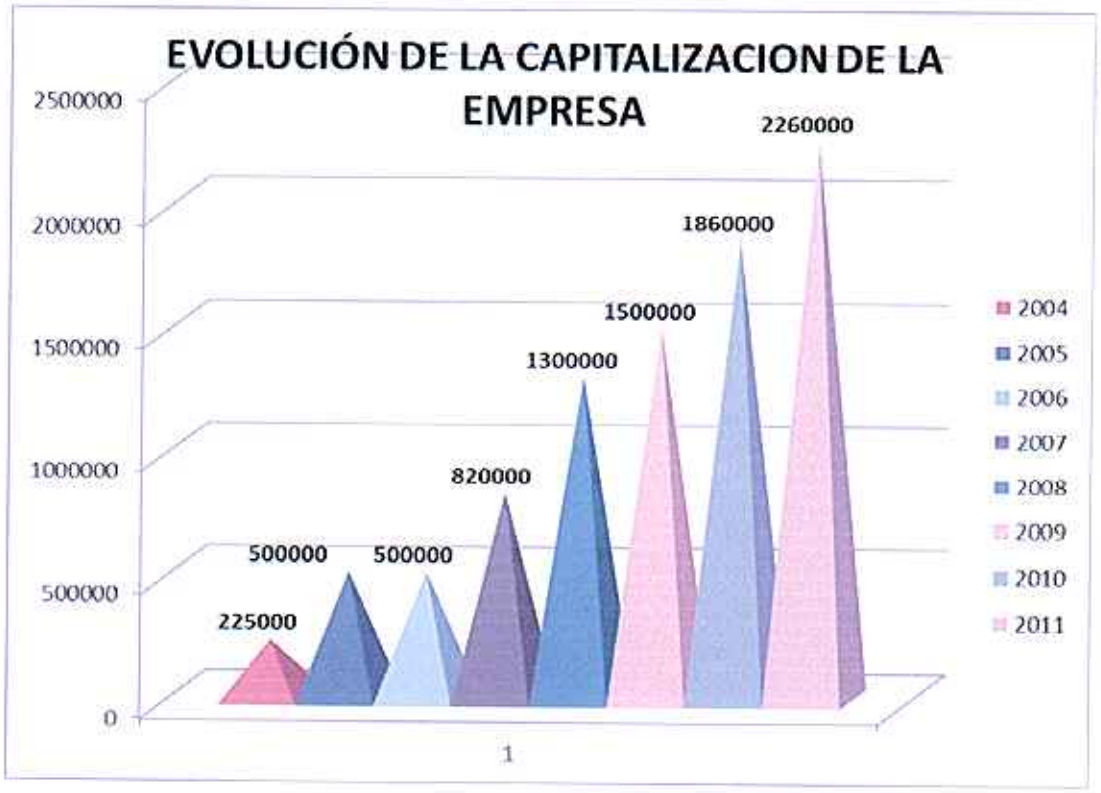
La relación corriente a fin de año fue 2.67, y para el 31 de diciembre de 2010, la misma fue de 2.98 producto sobre todo de la emisión de VCNs que son instrumentos de deuda corto plazo, pero que son necesarios en la producción de la renta. No obstante la cartera bruta de préstamos aumento en $10 millones en el mismo período.

B. RECURSOS DE CAPITAL:

La empresa aumentó su capital pagado a una suma de B/.2,260,000 en efectivo en el presente año vs $1,860,000 el año 2010, y su relación de apalancamiento en la actualidad es de 12.77 veces vs 11.68 veces al 31 de diciembre de 2010 . Un aumento en la colocación de valores, a pesar de aumentar su nivel de capital y de un aumento utilidades retenidas, influyó en aumentar a niveles de apalancamiento superiores durante el

año 2011 . El accionista único pretende aumentar el mismo a corto plazo, para llevarlo a $/.2.5 millones, pagados en efectivo durante el año 2012.

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



C. RESULTADOS OPERATIVOS:

Durante este período, la empresa obtuvo ingresos totales por el orden de B/.5,810,413 o sea un 27.1% superior al año 2010 , desglosando el mismo así: intereses ganados el 67.63%, manejo el 4.96 %, intereses ganados de plazos fijos el 0.66 % y otros por 26.75%. Los gastos en general alcanzan a B/.5,120,983, siendo los mas representativos los relacionados con los intereses financieros y de valores , por un monto de B/.1,974,581 o sea un 38.56% del total, los honorarios, gastos de personal y relacionados alcanzaron una cifra de B/.1,293,985 para un total de 25.27%

D. ANALISIS DE PERSPECTIVAS:

Producto de una buena campaña de publicidad bien dirigida a través de diferentes Medios de comunicación, tales como televisión, radio y vallas

publicitarias estratégicamente colocadas, la apertura de cuatro sucursales nuevas en el interior del país en el 2008, y la apertura de la sucursal de Penonomé en enero de 2009, La Chorrera en el 2010, Bugaba y Cerro Viento en el 2011 y, también al haber alcanzado un grado de madurez el negocio, las colocaciones netas de préstamos han aumentado durante el presente año un 34.46% comparativamente al año anterior, con la continuación en la colocación de los bonos y la obtención de fondos a tasas y plazos mas favorables, el crecimiento de la cartera continuará en ascenso. Dado que el interior ha representado un importante porcentaje del aumento de la cartera de préstamos en el presente año, sobre todo en el área de provincias centrales, área no atendida anteriormente, la dirección de la empresa tomó desde el año 2007 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 nuevas sucursales de la financiera durante el año 2012.

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 2011 a un monto de $2,260,000 millones, comprometiéndose incluso a aumentar el mismo gradualmente hasta la suma de B/.2.5 millones, para el año 2012.

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

A. Identidad

1- Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

Los miembros de la Junta Directiva son los siguientes:

Presidente: José María Herrera Jr.

Secretario: Carlos Herrera Correa

Tesorero: Ramón Castillero

2- Empleados de importancia y asesores

El Lic. José María Herrera Jr. funge como Presidente y Gerente General de la empresa.

Alba Cubilla es la Gerente de Administración y Finanzas

Maribel del Carmen Bravo es la Gerente de Cobros

José María Herrera Correa es el Gerente de Préstamos

Marilin González Moreno es la Asesora Legal

3- Asesores Legales

Los asesores legales de la empresa son Sucre, Briceño & Co. representados por el Lic. Fernando Sucre Miguez.

4- 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 son Barreto & Asociados y Asociados 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.

5- 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.

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

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 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 65 colaboradores al 31 de diciembre de 2011 según detalle a continuación:

Préstamos: ocho colaboradores

Cobros: ocho colaboradores

Administración y finanzas: trece colaboradores

Sucursales: veintiocho colaboradores

Asesoría Lega. ocho 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

De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 y sus modificaciones, los intereses que se paguen sobre valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta, siempre y cuando los mismos sean inicialmente colocados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 fue modificado por la Ley No. 8 del 15 de marzo de 2010, en donde se aclara que la exención del Impuesto sobre la Renta prevista en dicho Artículo 270, no alcanza a los dividendos que distribuya una sociedad, incluyendo al Emisor y a sus accionistas, los cuales estarán sujetos al pago del impuesto de dividendo conforme a lo dispuesto en el Artículo 733 del Código Fiscal. En vista de que los VCNs y Bonos son colocados a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., los tenedores de los mismos gozarán de este beneficio fiscal. La compra de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por lo tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de

valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

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 causarán 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.

Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital

De conformidad con el Artículo 269(1) del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 y sus modificaciones, y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los VCNs y Bonos para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto de dividendos, ni del impuesto complementario, siempre y cuando los VCNs y Bonos estén registradas en la Comisión Nacional de Valores de Panamá y dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. Si los VCNs y Bonos no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con la Ley Número 18 del 19 de junio del 2006, (i) el vendedor estará sujeto al impuesto sobre la renta en Panamá sobre las ganancias de capital realizadas en efectivo sobre la venta de las acciones, calculado a una tasa fija de diez por ciento (10%), (ii) el comprador estará obligado a retenerle al vendedor una cantidad igual al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, como un adelanto respecto del impuesto sobre la renta sobre las ganancias de capital pagadero por el vendedor, y el comprador tendrá que entregar a las autoridades fiscales la cantidad retenida dentro de diez (10) días posteriores a la fecha de retención, (iii) el vendedor tendrá lo opción de considerar la cantidad retenida por el comprador como pago total del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital, y (iv) si la cantidad retenida por el comprador fuere mayor que la cantidad del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital pagadero por el

vendedor, el vendedor tendrá derecho de recuperar la cantidad en exceso como un crédito fiscal.

Esta Sección no constituye una garantía por parte del Emisor sobre el tratamiento fiscal que se le dará a la inversión en los Valores Comerciales Negociables y Bonos. Cada Tenedor deberá independientemente cerciorarse de las consecuencias fiscales de su inversión en los Valores Comerciales Negociables, antes de invertir en los mismos.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de la Estructura de Capitalización

La empresa ha sido capitalizada con $2,260,000.00 en efectivo, de aporte de su único accionista.

1. **Acciones y títulos de participación**
2. **Títulos de Deuda**

Al 31 de diciembre de 2011 , 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	193-08	7,000,000	6,995,000	08-jul-08	08-jul-13
Bonos	485-10	6,000,000	6,000,000	14-dic-10	14-dic-15
Bonos	214-11	2,000,000	1,000,000	09-sep-11	09-sep-21
VCNs	404-10/050-11	4,000,000	4,000,000	04-abr-11	29-mar-12
VCNs	202-11	10,000,000	10,000,000	25-jun-11	19-jun-11

B. Descripción y Derechos de los Títulos

1.Capital accionario
2.Títulos de participación
3.Títulos de deuda

A.- DETALLES DE LA OFERTA

La Tercera Emisión de Bonos Corporativos autorizada mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de valores No. CNV 193-08 del 3 de julio de 2008, es muy similar a los términos y condiciones de la anterior con las siguientes salvedades:

1-Fecha de emisión: 8 de julio de 2008

2-Monto: $7 millones

3-Tasa de Interés: La tasa de interés de los Bonos será libor a 3 meses mas tres puntos porcentuales (L+3%) anual y será revisada cada 90 días, a partir del segundo trimestre, hasta el vencimiento del respectivo Bono el 28 de mayo de 2013. Para el primer trimestre, la tasa será de 7.5 %. Los intereses serán pagados mensualmente, sobre el valor nominal de los Bonos emitidos y en circulación, los días 28 de cada mes a partir de la fecha de emisión hasta su vencimiento el 28 de mayo de 2013 o la redención anticipada del Bono. La tasa Libor se fijara al inicio de cada trimestre utilizando la página del sistema de información financiero Bloomberg BBAM1, o de sistema que lo reemplace de darse el caso. La emisión pagará un mínimo de 7 % y un máximo de 10 % anual.

4-Plazo: 5 años

La Cuarta Emisión de Bonos Hipotecarios autorizada mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de valores No. CNV 485-10 del 24 de noviembre de 2010, es muy similar a los términos y condiciones de la anterior con las siguientes salvedades:

1-Fecha de emisión: 14 de diciembre de 2010

2-Monto: $6 millones

3-Tasa de Interés: La tasa de interés de los Bonos será libor a 3 meses mas tres puntos porcentuales (L+3%) anual y será revisada cada 90 días, a partir del segundo trimestre, hasta el vencimiento del respectivo Bono el 14 de diciembre de 2015. Para el primer trimestre, la tasa será de 8.0 %. Los intereses serán pagados mensualmente, sobre el valor nominal de los Bonos emitidos y en circulación, los días 14 de cada mes a partir de la fecha de emisión hasta su vencimiento el 14 de diciembre de 2015 o la redención anticipada del Bono. La tasa Libor se fijara al inicio de cada trimestre utilizando la página del sistema de información financiero Bloomberg BBAM1, o de sistema que lo reemplace de darse el caso. La emisión pagará un mínimo de 8 % y un máximo de 10 % anual.

La Quinta Emisión de Bonos Hipotecarios, autorizada mediante la Resolución No.CNV 214-11 del 9 de junio de 2011.

1-Fecha de emisión: 9 de septiembre de 2011

2- Monto: $2 millones

3- Tasa de Interés: La tasa de interés de los Bonos será libor a 3 meses mas tres puntos porcentuales (L+4%) anual y será revisada cada 90 días, a partir del segundo trimestre, hasta el vencimiento del respectivo Bono el 9 de septiembre de 2021. Para el primer trimestre, la tasa será de 10 %. Los intereses serán pagados trimestralmente, sobre el valor nominal de los Bonos emitidos y en circulación, los días 9 de diciembre, marzo, junio y septiembre a partir de la fecha de emisión hasta su vencimiento el 9 de septiembre de 2021 o la redención anticipada del Bono La tasa Libor se fijara el primer día hábil de cada trimestre utilizando la página del sistema de información financiero Bloomberg BBAM1, o de sistema que lo reemplace de darse el caso, y se notificará a la CNV dentro de los dos días hábiles siguientes de la fijación de la tasa. La emisión pagará un mínimo de 10 % y un máximo de 12 % anual.

La Quinta Emisión de Valores Comerciales Negociables autorizada mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores, No.404-10 del 6 de octubre de 2010. la Resolución No. CNV 050-11 del 1 de marzo de 2011 modificó los términos y condiciones de la emisión, es igualmente similar en términos y condiciones a las emisiones de Bonos Corporativos, salvo lo siguiente.

1- Fecha de emisión: 4 de abril de 2011

2- Monto de la emisión: $4 millones

3- Tasa de Interés: 7.75% anual pagadero mensualmente

4-Plazo: 360 días

Sexta Emisión de Valores Comerciales Negociables, autorizada mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores No. 202-11 del 7 de junio de 2011.

1-Fecha de emisión: 25 de junio de 2011

2-Monto de la emisión: $10 millones

3-Plazo: 360 días

Información de Mercado

Al cierre del año 2011, se encontraban colocados los siguientes montos en valores (todos colocados originalmente al 100% de su valor nominal)

1- La emisión de 8 de julio de 2008 por $ 7 millones en Bonos Hipotecarios se encuentran colocados al 31 de diciembre $6,995,000.
2- La emisión de 14 de diciembre de 2010 por 6 millones, se encuentran colocados al 31 de diciembre de 2010 el 100%.
3-De la emisión del 9 de septiembre de 2011, por $2 millones, se encuentra colocado $1 millón
4- De la emisión de 4 de abril de 2011 por $ 4 millones en Valores Comerciales Negociables, se encuentran colocados al 31 de diciembre de 2011 en su totalidad.
5-La emisión del 25 de junio de 2011 por $10 millones se encuentra colocada en su totalidad.

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

Estado de Situación Financiera	Año que reporta 2010	Año que reporta 2011
Ingresos totales	4,571,558	5,810,413
Utilidad antes de impuestos	589,610	689,430
Depreciación y amortización	87,384	118,708
Reserva para cuentas malas	260,242	260,015

Balance General	Año que reporta 2010	Año que reporta 2010
Activo Circulante	29,896,222	40,649,054
Activos Totales	30,880,611	42,228,381
Pasivo Circulante	10,030,822	15,198,584
VCN por pagar	9,000,000	14,000,000
Bonos por Pagar	12,005,000	13,995,000
Capital pagado	1,860,000	2,260,000
Capital adicional pagado		
Utilidades no distribuidas	575,083	817,641
Total de Inversión de los accionistas	2,435,083	3,077,641
Razones Financieras		
Deuda total/patrimonio	11.68	12.72
Capital de Trabajo	19,865,400	25,450,470
Razón Corriente	2.98	2.67

III PARTE

Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2011

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2010

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

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

INDICE DEL CONTENIDO

ESTADOS FINANCIEROS	PAGINA No.
Informe de los auditores independientes	1
Balance de situación	2 - 3
Estado de resultados	4
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 – 21
INFORMACION ADICIONAL	22
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas acumuladas	23
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos, mejoras y gasto de organización, depreciaciones y amortizaciones acumuladas por sucursales	24
Gastos generales y administrativos	25
Gastos de personal	26

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Alcance
Hemos efectuado la auditoría del balance de situación adjunto de **HIPOTECARIA METROCREDT, S. A.,** al 31 de diciembre de 2011, y los estados conexos de resultados, patrimonio de los accionistas y los flujos de efectivo para el año terminado en esa fecha.

Responsabilidad de la administración y los auditores
Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la empresa. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros con base a nuestra auditoría.

Base de opinión
Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos. La auditoría incluye, examinar con base a pruebas selectivas, la evidencia que respalda los montos y revelaciones en los estados financieros. La auditoría incluye evaluar tanto los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones significativas efectuadas por la administración de la empresa, como la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.

Opinión
En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.,** al 31 de diciembre de 2011, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el año 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 aplicados en la auditoría de los estados financieros básicos y en nuestra opinión, se presenta razonablemente en todos los aspectos importantes con relación a los estados financieros básicos.

Barreto y Asociados

23 de febrero de 2012
Panamá, República de Panamá

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

MIEMBRO DE POLARIS INTERNACIONAL

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACION

Al 31 de diciembre de 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2010

ACTIVO	NOTAS	2011	2010
Activo corriente			
Efectivo en cajas y bancos	1	B/. 5,200,031	B/. 4,796,259
Préstamos por cobrar - clientes	2	35,337,165	25,022,574
Cuentas por cobrar - empleados		164	85
Cuentas por cobrar - cheque devuelto		200	-
Adelanto a préstamos por cobrar		30,825	12,350
Adelanto a compra		64,875	64,875
Seguros pagados por adelantado	3	15,794	79
Total activo corriente		40,649,054	29,896,222
Inversiones en acciones	4	265,000	-
Propiedades disponibles para la venta	5	20,463	20,404
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	6	575,511	512,927
Otros activos			
Cuentas por cobrar - Fideicomiso		260,000	260,000
Cuentas por cobrar - terceros		383,809	122,979
Cuentas por cobrar - Multisecurities, Inc.		8,000	-
Cuentas por cobrar - Corp.de Asesores del País, S. A.		697	-
Depósito de garantía		4,562	4,032
Gastos de organización, neto de amortización acumulada	7	60,285	63,047
Fondos en Fideicomiso	C	1,000	1,000
Total otros activos		718,353	451,058
Total activo		**42,228,381**	30,880,611
Cuentas de Orden			
Valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar		B/. **73,538,856**	B/. 51,856,815

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACION

Al 31 de diciembre de 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2010

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	NOTAS	2011	2010
Pasivo corriente			
Sobregiros bancarios	1	B/. 374,003	B/. 7,044
Cuentas por pagar - proveedores	8	108,452	367,996
V.C.N. por pagar	C	14,000,000	9,000,000
Préstamos por pagar - bancos	9	232,028	248,339
Impuesto y retenciones por pagar	10	10,767	8,293
Descuento retenido por pagar		43	-
Adelantos recibidos de clientes		33,064	13,248
I.T.B.M.S. - Tesoro Nacional	11	3,170	9,878
Impuesto sobre la renta por pagar	12	437,057	376,024
Total pasivo corriente		15,198,584	10,030,822
Pasivo largo plazo			
Bonos por pagar	C	13,995,000	12,005,000
Préstamos por pagar - bancos	9	73,786	166,513
Total pasivo largo plazo		14,068,786	12,171,513
Otros pasivos			
Dividendos y cuentas por pagar - accionista		57,250	6,000
Intereses no devengados	2	8,029,470	4,711,337
Gastos de manejo no devengados	13	1,796,650	1,525,856
Total otros pasivos		9,883,370	6,243,193
Total pasivo		39,150,740	28,445,528
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social autorizado			
3,000 acciones comunes con un valor nominal de B/.1,000 cada una, emitidas y en circulación 2,260 y 1,860 acciones para diciembre de 2011 y 2010.		2,260,000	1,860,000
Utilidades no distribuidas	14	817,641	575,083
Total patrimonio de los accionistas		3,077,641	2,435,083
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		B/. **42,228,381**	B/. 30,880,611

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2011, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2010

	NOTAS	2011	%	2010	%	AUMENTO O (DISMINUCION)	%
Ingresos:							
Intereses ganados		B/. 3,929,592	68	B/. 3,183,001	70	B/. 746,591	23
Ingresos - gastos de manejo	13	288,224	5	241,871	5	46,353	19
Intereses ganados - plazos fijos		38,578	1	54,659	1	(16,081)	(29)
Otros ingresos		1,554,019	26	1,092,027	24	461,992	42
Total ingresos		5,810,413	100	4,571,558	100	1,238,855	27
Menos:							
Gastos generales y administrativos	15	5,120,983	88	3,981,948	87	1,139,035	29
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		689,430	12	589,610	13	99,820	17
Menos: impuesto sobre la renta							
Causado		200,919	3	166,333	4	34,586	21
Utilidad neta		B/. 488,511	7	B/. 423,277	9	B/. 65,234	15

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 2011, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2010

	NOTAS	Acciones comunes	Utilidades no distribuidas	Total del patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre de 2009		B/. 1,500,000	B/. 319,443	B/. 1,819,443
Más: emisión de acciones		360,000	-	360,000
Ajustes a período anterior		-	1,896	1,896
Menos: declaración de dividendos		-	(161,111)	(161,111)
Impuesto complementario	14	-	(8,422)	(8,422)
Saldos al 31 de diciembre de 2010		1,860,000	151,806	2,011,806
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2010		-	423,277	423,277
Saldos al 31 de diciembre de 2010		1,860,000	575,083	2,435,083
Saldos al 31 de diciembre de 2010		1,860,000	583,505	2,443,505
Más: emisión de acciones		400,000	-	400,000
Menos: declaración de dividendos		-	(227,778)	(227,778)
Ajuste a periodo anterior		-	(11,058)	(11,058)
Impuesto complementario	15	-	(15,539)	(15,539)
Saldos al 31 de diciembre de 2011		2,260,000	329,130	2,589,130
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2011		-	488,511	488,511
Saldos al 31 de diciembre de 2011		B/. **2,260,000**	B/. **817,641**	B/. **3,077,641**

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 2011, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2010

	2011	2010
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Efectivo recibido de:		
Abonos de préstamos por cobrar, intereses ganados y comisión de cierre	B/. 21,140,759	B/. 9,158,573
Efectivo (utilizado) en:		
Gastos administrativos pagados	(5,175,574)	(3,979,264)
Pago de impuestos	(254,741)	(174,885)
Préstamos otorgados	(22,332,409)	(8,185,557)
Adelantos a préstamos	(18,475)	(3,263)
Total efectivo (utilizado)	(27,781,199)	(12,342,969)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación	(6,640,440)	(3,184,396)
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Adquisición en activo fijo	(181,292)	(172,143)
Depósitos en garantía	(530)	(1,381)
Adelanto a compras	-	(15,000)
Emisión de acciones	400,000	360,000
Inversiones en acciones	(265,000)	-
Flujos de efectivo neto, (utilizado) o proveniente en actividades de inversión	(46,822)	171,476
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Efectivo (utilizado) o recibido en:		
Préstamos abonados o cancelados	(267,443)	(470,417)
Préstamos recibidos	158,405	179,544
Bonos por pagar	1,990,000	2,962,000
V.C.N. por pagar	5,000,000	2,000,000
Variación en cuentas por cobrar - otras	(8,697)	-
Variación en cuentas por pagar - accionistas	51,250	26,469
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	28,338	54,659
Dividendos pagados	(227,778)	(161,111)
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento	6,724,075	4,591,144
Aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo	36,813	1,578,224
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	4,789,215	3,210,991
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	B/. **4,826,028**	B/. 4,789,215

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 2011, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2010

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 $3,000,000.00, dividido en dos (3,000) 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 entre Vía Argentina y Vía España, en la ciudad de Panamá y ocho sucursales (Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Cerro Viento y Bugaba) y próximo a abrir dos nueva sucursal (La Doña y Vista Alegre).

C. Emisión de Bonos

Tercera Emisión de Bonos

La empresa obtuvo una autorización para la tercera Emisión Pública de Bonos Hipotecario, mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores, No. CNV 193-08 del 3 de julio de 2008. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

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

Fecha de emisión:	8 de julio de 2008.
Monto:	Siete millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno. (B/.7,000,000.00)
Bonos por pagar:	Seis millones novecientos noventa y cinco mil Balboas (B/.6,995,000.00)
Bonos disponible para la Venta:	Cinco mil Balboas (B/.5,000.00)
Plazo:	Cinco años (8 de julio de 2013).
Tasa de interés:	Siete punto cincuenta por ciento anual (7.50%), 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 2011, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2010

C. Emisión de Bonos (continuación)

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 segunda 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.

Quinta 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 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 segunda 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 de Balboas (B/.1,000,000.00)

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2011, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2010

C. Emisión de Bonos (continuación)

Quinta Emisión de Bonos (continuación)

Bonos disponible para la Venta:	Un millón de Balboas (B/.1,000,000.00)
Plazo:	Diez años (9 de septiembre de 2021).
Tasa de interés:	Diez por ciento anual (10.00%), pagado trimestralmente.
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía:	No cuenta sin ninguna garantía especifica solo con el respaldo del Crédito General del Emisor.

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

Informe de la empresa Fiduciaria al 31 de diciembre de 2011
En el informe de ABC Trust, Inc., al 31 de diciembre de 2011, 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 III
El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (III emisión) asciende al 31 de diciembre de 2011 a SIETE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS TREINTA DOLARES CON DIEZ CENTÉSIMOS. (US $7,840,830.10).

C. Emisión de Bonos (continuación)

Bienes del Fideicomiso (continuación)

Fideicomiso III

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DIECIOCHO MILLONES DOSCIENTOS DOS MIL SETECIENTOS VEINTE DOLARES CON CUARENTA Y CINCO CENTÉSIMOS. (US $18,202,720.45), para la misma fecha.

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 2011 a SIETE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS OCHO DOLARES CON SESENTA Y SEIS CENTÉSIMOS. (US $7,774,308.66).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DOCE MILLONES NOVECIENTOS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS DOLARES CON TREINTA Y SEIS CENTÉSIMOS. (US $12,900,376.36), para la misma fecha.

Fideicomiso V VCN

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN (IV emisión) asciende al 31 de diciembre de 2011 a CUATRO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS DIEZ DOLARES CON NOVENTA Y SEIS CENTÉSIMOS. (US $4,689,410.97).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a OCHO MILLONES TREINTA Y UN MIL SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE DOLARES CON SESENTA Y CINCO CENTÉSIMOS. (US $8,031,769.65), para la misma fecha.

Fideicomiso VI VCN

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN (IV emisión) asciende al 31 de diciembre de 2011 a SEIS MILLONES CINCUENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTISEIS DOLARES CON CUARENTA CENTÉSIMOS. (US $6,054,626.40).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a VEINTE MILLONES SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN DOLARES CON CINCUENTA Y SEIS CENTÉSIMOS. (US $20,063,831.56), para la misma fecha.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2011, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2010

C. Emisión de Bonos (continuación)

Informe de la empresa Fiduciaria al 31 de diciembre de 2010

En el informe de ABC Trust, Inc., al 31 de diciembre de 2010, 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 II

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (II emisión) asciende al 31 de diciembre de 2010 a TRES MILLONES TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTIUN DOLARES CON SETENTA Y NUEVE CENTÉSIMOS. (US $3,319,321.79).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SIETE MILLONES CIENTO DIECISIETE MIL CIENTO DOCE DOLARES CON VEINTECINCO CENTÉSIMOS. (US $7,117,112.25), para la misma fecha.

Fideicomiso III

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (III emisión) asciende al 31 de diciembre de 2010 a SIETE MILLONES OCHOCIENTOS DIEZ MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS DOLARES CON CINCUENTA Y CUATRO CENTÉSIMOS. (US $7,810,996.54).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DIECISIETE MILLONES OCHOCIENTOS CATORCE MIL SETECIENTOS SEIS DOLARES CON CERO CENTÉSIMOS. (US $17,814,706.00), para la misma fecha.

Fideicomiso IV VCN

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN (IV emisión) asciende al 31 de diciembre de 2010 a NUEVE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO DOLARES CON SETENTA Y DOS CENTÉSIMOS. (US $9,956,185.72).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DIECINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS ONCE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS DOLARES CON SESENTA Y CINCO CENTÉSIMOS. (US $19,811,942.65), para la misma fecha.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31de diciembre de 2011, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2010

C. Emisión de Bonos (continuación)

Quinta 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. CNV 404-10 del 6 de octubre de 2010. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

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

Fecha de emisión:	7 de octubre de 2010.
Monto:	Cuatro millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno. (B/.4,000,000.00)
V.C.N. por pagar:	Cuatro millones de balboas (B/.4,000,000.00) Vendido en su totalidad.
Plazo:	Un año (2 de octubre de 2011).
Tasa de interés:	Siete punto setenta y cinco por ciento anual (7.75%), pagado mensualmente.
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía:	Los Valores estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía irrevocable constituido con la empresa ABS Trust, conformado por créditos con garantías de hipotecas de propiedades de sus clientes o de efectivo, quedando claro que el efectivo aportado podrá ser invertido en títulos valores. Los créditos con garantía hipotecaria tendrán un avalúo equivalente al 200% del importe de los Valores Comerciales Negociables emitidos y en circulación. Cuando los aportes sean en efectivo éstos serán reconocidos a la par y por un valor nominal igual al valor de los Valores Comerciales Negociable emitidos y en circulación.

Sexta 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. CNV 202-11 del 7 de junio de 2011. 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 2011, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2010

C. Emisión de Bonos (continuación)

Sexta Emisión de Valores Comerciales Negociables (continuación)

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

Fecha de emisión:	25 de junio de 2011.
Monto:	Diez millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno. (B/.10,000,000.00)
V.C.N. por pagar:	Diez millones de balboas (B/.10,000,000.00) Vendido en su totalidad.
Plazo:	Un año (19 de junio de 2012).
Tasa de interés:	Siete por ciento anual (7.00%), pagado mensualmente.
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía:	Los Valores estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía irrevocable constituido con la empresa ABS Trust, conformado por créditos con garantías de hipotecas de propiedades de sus clientes o de efectivo, quedando claro que el efectivo aportado podrá ser invertido en títulos valores. Los créditos con garantía hipotecaria tendrán un avalúo equivalente al 200% del importe de los Valores Comerciales Negociables emitidos y en circulación. Cuando los aportes sean en efectivo éstos serán reconocidos a la par y por un valor nominal igual al valor de los Valores Comerciales Negociable emitidos y en circulación.

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 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 2011, son consistentes con aquellas utilizadas en el año anterior.

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2011, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2010

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

b) 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 activos y pasivos financieros son reconocidos en el balance de situación, cuando la Financiera se ha convertido en parte obligada contractual del instrumento.

f) Préstamos por cobrar y provisión para posibles préstamos incobrables

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

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

Activos propios:

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

Erogaciones subsecuentes:

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2011, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2010

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

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

Depreciación:

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

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

h) Uso de estimados

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

i) Deterioro de activo

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

j) Declaración de renta

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2010

1. **Efectivo en cajas y bancos**

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

		2011		2010
Caja	B/.	18,776	B/.	15,353
Caja menuda		1,400		1,100
Banco Nacional de Panamá		479		2,681
Caja de Ahorros		10,320		6,066
Banco Trasatlántico, S. A.		18,317		3,910
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.		3,924		152,811
Capital Bank, Inc.		11,000		10,000
Banco Citibank (Panamá), S. A.		737		737
Global Bank Corporation		27,142		66,307
Banco General, S. A.		7,741		23,972
Banco Panamá, S. A. - cuenta de préstamos		101,583		1,047,212
MetroBank, S. A.		-		3,882
Multibank, Inc.		9,796		14,030
Totales - cuentas corrientes		211,225		1,348,061
MetroBank, S. A.		19,576		28,967
Caja de Ahorros		3,158		3,158
Totales - cuentas de ahorros		22,733		32,125
Banco Citibank (Panamá), S. A.		56,073		56,073
Global Bank Corporation		1,500,000		350,000
Banco Trasatlántico, S. A.		820,000		20,000
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.		100,000		-
Multibank, Inc.		50,000		-
MetroBank, S. A.		2,440,000		2,990,000
Totales - plazo fijo		4,966,073		3,416,073
Sub-totales		**5,200,031**		4,796,259
Menos: Sobregiros bancarios *				
Global Bank Corporation		321,065		2,286
MetroBank, S. A.		52,938		4,758
Sub-totales		**(374,003)**		(7,044)
Totales netos	B/.	**4,826,028**	B/.	4,789,215

* 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 2011, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2010

2. Préstamos por cobrar - clientes

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

	2011	2010
Préstamos por cobrar	B/. 35,337,165	B/. 25,022,574
Menos: intereses no devengados	8,029,470	4,711,337
Totales netos	B/. **27,307,695**	B/. 20,311,237

La cartera de préstamos está constituida por préstamos a jubilados en un 5% y préstamos hipotecarios en un 95%, debidamente formalizado en Escrituras Públicas y registradas en el Registro Público.

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 2011 y 2010, así:

	2011	**%**	2010	%
Corriente	B/. 32,117,949	90.89	B/. 23,083,325	92.25
30 días	971,772	2.75	615,555	2.46
60 días	1,095,452	3.10	625,564	2.50
90 días	667,872	1.89	397,859	1.59
120 días	484,120	1.37	300,271	1.20
Totales	B/. **35,337,165**	100.00	B/. 25,022,574	100.00

3. Seguro pagados por adelantado

El monto de B/.**15,794** para el año 2011 y de B/.79 para el año 2010, corresponden a los desembolsos en concepto de primas de pólizas de seguro que a la fecha del balance tienen saldo pendiente de amortización.

4. Inversiones en acciones

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.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2011, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2010

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/. 9,547	B/. 18,000
214.677	*	10,916	15,000
Totales		B/. **20,463**	B/. 33,000

* Estas propiedades están en gestión de venta y tienen carta promesa de pago, en la actualidad, están en los trámites respectivos, excepto la finca No.120.807.

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

(Véase detalle en la página No.23).

7. Gastos de organización - neto de amortización acumulada

El monto de B/.**60,285** para el año 2011 y de B/.63,047 para el año 2010, corresponden a los desembolsos efectuados para la organización de las sucursales de Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Cerro Viento y Bugaba. Este monto será amortizado en un período de cinco años, para el año 2011 se amortizó B/.**26,942** y para el año 2010 se amortizó B/.20,472.

8. Cuentas por pagar – proveedores

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

	2011	%	2010	%
De 1 a 30 días	B/. 91,076	83.98	B/. 358,565	97.43
De 31 a 60 días	-	-	599	0.16
De 61 a 90 días	9,189	8.47	6,250	1.69
De 91 a 120 ó más	8,187	7.55	2,582	0.72
Totales	B/. **108,452**	100.00	B/. 367,996	100.00

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2010

9. Préstamos por pagar - bancos

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

PORCIÓN CORRIENTE			2011	2010
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A.				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta dic.		
Varios préstamos	2008 - 2013	2011	B/. 57,960	B/. 89,142
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
CAJA DE AHORROS				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta dic.		
Varios préstamos	2010 - 2012	2011	158,405	124,520
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
GLOBAL BANK CORPORATION				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta dic.		
Varios préstamos	2007 - 2012	2011	3,752	17,333
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
METROBANK, S. A.				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta dic.		
Varios préstamos	2008 - 2012	2011	11,911	17,344
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Totales			B/. **232,028**	B/. 248,339

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2010

9. Préstamos por pagar - bancos (continuación)

PORCIÓN LARGO PLAZO		2011		2010
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A.	B/.	73,786	B/.	149,550
GLOBAL BANK CORPORATION		-		4,773
METROBANK, S. A.		-		12,190
Totales	B/.	73,786	B/.	166,513

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.

10. Impuestos y retenciones por pagar

El importe de B/.**10,767** para el año 2011 y de B/.8,293 para el año 2010, 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 2011 y 2010. Este monto se paga en el mes siguiente, es decir, en el mes de enero de 2012 y 2011.

11. I.T.B.M.S. – Tesoro Nacional

El monto de B/.**3,170** para el año 2011 y de B/.9,878 para el año 2010, 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 2011 y 2010. Este monto se paga en el mes siguiente, es decir en el mes de enero de 2012 y 2011.

12. Impuesto sobre la renta por pagar

El monto de B/.**437,057** para el año 2011, incluye el monto de B/.149,888 que corresponde al impuesto sobre la renta causado para diciembre de 2011 y de B/.376,024 para el año 2010, corresponde al 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 2011 y 2010.

13. Ingresos – 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:

		2011		2010
Saldos al inicio del período	B/.	1,525,856	B/.	1,348,009
Totales del período al 31 diciembre de 2011 y 2010		559,018		419,718
Menos: monto diferido por amortizar		1,796,650		1,525,856
Totales de ingresos del período	B/.	288,224	B/.	241,871

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2011, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2010

14. Utilidades no distribuidas

A las utilidades no distribuidas se le aplicó el monto de B/.**15,539** para el año 2011 y de B/.8,422 para el año 2010, correspondiente al impuesto complementario pagado por cuenta de los accionistas en concepto de adelanto al impuesto de dividendos.

15. Gastos de personal

El número de empleados durante el período terminado al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es de **79** y 59, empleados. (Véase detalle en la página No.26).

INFORMACIÓN ADICIONAL

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

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

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2011, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2010

Al 31 de diciembre de 2011	Edificio	Equipo rodante	Equipo de oficina	Mobiliario y enseres	Instalación y mejoras	Letrero	Totales
COSTO DE ADQUISICIÓN							
Saldos al inicio del año	B/. 218,000	B/. 303,510	B/. 206,303	B/. 129,062	B/. 10,295	B/. 35,222	B/. 902,392
Más: adiciones	-	107,994	30,273	27,086	-	15,939	181,292
Saldos al final del año	218,000	411,504	236,576	156,148	10,295	51,161	1,083,684
DEPRECIACIÓN ACUMULADA							
Saldos al inicio del año	(30,049)	(129,081)	(151,981)	(54,917)	(10,295)	(13,142)	(389,465)
Más: gastos del período	(7,266)	(55,917)	(32,345)	(14,636)	(-)	(8,544)	(118,708)
Saldos al final del año	(37,315)	(184,998)	(184,326)	(69,553)	(10,295)	(21,686)	(508,173)
Saldos netos	**180,685**	**226,506**	**52,250**	**86,595**	-	**29,475**	**575,511**
Al 31 de diciembre de 2010							
COSTO DE ADQUISICIÓN							
Saldos al inicio del año	218,000	202,751	171,952	107,957	10,295	23,579	734,534
Más: adiciones	-	100,759	34,851	24,890	-	11,643	172,143
Menos: ventas y descartes	(-)	(-)	(500)	(3,785)	(-)	(-)	(4,285)
Saldos al final del año	218,000	303,510	206,303	129,062	10,295	35,222	902,392
DEPRECIACIÓN ACUMULADA							
Saldos al inicio del año	(22,783)	(93,325)	(123,513)	(44,039)	(10,295)	(8,126)	(302,081)
Más: gastos del período	(7,266)	(35,756)	(28,468)	(10,878)	(-)	(5,016)	(87,384)
Menos: ventas y descartes	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al final del año	(30,049)	(129,081)	(151,981)	(54,917)	(10,295)	(13,142)	(389,465)
Saldos netos	B/. 187,951	B/. 174,429	B/. 54,322	B/. 74,145	B/. -	B/. 22,080	B/. 512,927

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

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

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2011

	Edificio	Equipo rodante	Equipo de oficina	Mobiliario y enseres	Instalación y mejoras	Letrero	Gasto de organización	Totales
ACTIVOS FIJOS								
Panamá	B/. 60,000	B/. 230,962	B/. 127,037	B/. 74,603	B/. 10,295	B/. 4,053	B/. 39,149	B/. 546,099
Chitré	-	16,367	14,010	10,029	-	5,597	14,650	60,653
Santiago	-	16,667	13,035	8,529	-	8,699	20,272	67,202
Penenonomé	158,000	36,333	20,416	10,559	-	5,971	29,149	260,428
David	-	47,567	12,749	12,404	-	1,160	21,888	95,768
Aguadulce	-	12,381	7,035	7,808	-	2,677	11,891	41,792
La Chorrera	-	13,619	15,485	9,936	-	5,479	17,251	61,770
Cerro Viento	-	23,121	12,798	9,687	-	5,639	12,240	63,485
Bugaba	-	14,487	14,011	12,593	-	11,886	16,394	69,371
Sub - totales	218,000	411,504	236,576	156,148	10,295	51,161	182,884	1,266,568
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES								
Panamá	(22,833)	(104,000)	(112,157)	(47,818)	(10,295)	(405)	(39,149)	(336,657)
Chitré	(-)	(11,203)	(10,648)	(4,020)	(-)	(3,745)	(13,552)	(43,168)
Santiago	(-)	(11,622)	(10,303)	(3,443)	(-)	(7,829)	(18,245)	(51,442)
Penenonomé	(14,482)	(19,577)	(18,399)	(4,702)	(-)	(3,398)	(17,440)	(77,998)
David	(-)	(23,295)	(12,567)	(3,761)	(-)	(909)	(17,224)	(57,756)
Aguadulce	(-)	(9,079)	(6,936)	(2,837)	(-)	(1,808)	(8,793)	(29,453)
La Chorrera	(-)	(3,405)	(6,452)	(1,454)	(-)	(1,370)	(4,313)	(16,994)
Cerro Viento	(-)	(1,369)	(3,267)	(882)	(-)	(1,034)	(2,244)	(8,796)
Bugaba	(-)	(1,448)	(3,597)	(636)	(-)	(1,188)	(1,639)	(8,508)
Sub - totales	(37,315)	(184,998)	(184,326)	(69,553)	(10,295)	(21,686)	(122,599)	(630,772)
Saldos netos	B/. **180,685**	B/. **226,506**	B/. **52,250**	B/. **86,595**	B/. -	B/. **29,475**	B/. **60,285**	B/. **635,796**

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

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

GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS
Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2011, con cifras comparativas del 1 de enero al 30 de diciembre de 2010

	NOTAS	SUCURSALES Panamá	Chitré	Santiago	Penonomé	David	Aguadulce	La Chorrera	Cerro Viento	Bugaba	2011	2010	AUMENTO O (DISMINUCIÓN)
Gastos de personal	15	B/. 268,518	B/. 21,639	B/. 31,850	B/. 27,631	B/. 36,343	B/. 20,901	B/. 26,288	B/. 24,738	B/. 14,574	B/. 472,482	B/. 357,858	B/. 114,624
Honorarios profesionales		560,110	8,050	22,462	18,325	35,955	8,150	34,315	32,575	20,250	740,192	749,012	(8,820)
Viáticos y viajes		1,481	1,639	681	1,338	2,000	697	839	570	592	9,837	5,218	4,619
Atención a clientes y empleados		65,987	783	959	720	1,263	537	451	450	324	71,474	45,333	26,141
Papelería y útiles de oficina		32,791	2,128	3,358	3,126	2,653	2,079	2,214	3,944	2,607	54,900	32,980	21,920
Papel sellado y timbres		4,251	97	181	203	230	111	142	145	66	5,426	4,336	1,090
Alquileres		34,775	6,000	9,105	-	5,815	4,200	7,200	6,800	2,400	76,295	59,311	16,984
Luz		11,442	1,693	2,046	2,553	1,097	855	1,384	1,602	473	23,145	19,401	3,744
Teléfono y fax		26,225	2,553	3,007	1,690	3,831	2,400	2,087	3,305	296	45,394	34,792	10,602
Agua		-	5	384	262	132	-	-	385	99	1,267	368	899
Cuotas y suscripciones		5,422	-	-	-	-	-	-	-	-	5,422	6,054	(632)
Combustibles y transporte		30,375	1,089	-	104	851	39	25	332	100	32,915	9,990	22,925
Transporte - sucursales		163,054	-	-	-	-	-	-	-	-	163,054	124,228	38,826
Transporte local		979	-	-	7	15	7	21	45	2	1,076	196	880
Aseo y limpieza		3,524	491	793	953	1,121	347	913	671	310	9,123	5,922	3,201
Acarreo y flete		-	910	910	770	889	770	770	420	280	5,719	4,370	1,349
Correo y porte postal		15,074	-	-	-	-	-	-	-	-	15,074	14,732	342
Propaganda		183,244	17,837	7,014	13,198	15,199	8,317	5,794	10,497	7,344	268,444	176,476	91,968
Impuestos municipales		1,650	865	1,510	925	1,605	435	1,850	1,305	713	10,858	7,638	3,220
Impuestos nacionales		96,880	-	-	-	-	-	-	-	-	96,880	74,939	21,941
Seguros		79,119	-	-	-	-	-	-	-	-	79,119	71,434	7,685
Servicios de descuentos		987	-	-	-	-	-	-	-	-	987	979	8
Depreciaciones y amortizaciones		45,825	6,393	6,629	21,437	10,022	4,837	10,145	6,551	6,869	118,708	87,384	31,324
Organización		-	2,930	4,054	5,829	4,398	2,398	3,450	2,244	1,639	26,942	20,472	6,470
Donación		1,350	440	1,040	1,100	1,600	390	980	2,580	420	9,900	7,150	2,750
Alquiler de equipo		13,687	-	-	-	-	-	-	-	-	13,687	6,562	7,125
Reparación y mantenimiento		57,863	12,215	10,327	16,084	12,325	8,366	7,372	15,101	5,821	145,474	84,354	61,120
Bancarios		48,847	75	110	85	350	65	756	195	40	50,523	35,852	14,671
Intereses financieros		61,510	-	25	-	-	-	370	-	1	61,906	93,706	(31,800)
Intereses de bonos		1,912,675	-	-	-	-	-	-	-	-	1,912,675	1,339,046	573,629
I.T.B.M.S. - asumido		82,717	-	-	-	-	-	-	-	-	82,717	66,310	16,407
Traspasos, placas y revisados		229	58	58	90	246	41	-	94	40	856	1,147	(291)
Entrenamiento al empleados		405	-	-	-	-	-	-	-	-	405	155	250
Uniformes		5,145	272	140	279	140	42	210	-	314	6,542	5,870	672
Fumigación		717	120	80	130	120	45	160	-	-	1,372	505	867
Legales y notariales		102,295	2,214	6,241	6,654	10,002	2,091	5,698	5,830	2,880	143,905	105,351	38,554
Seguros - préstamos		4,875	1,644	3,402	2,911	4,213	1,053	4,589	6,410	1,214	30,311	20,167	10,144
Avalúos - préstamos		9,045	2,265	5,496	7,019	9,387	2,423	8,181	8,871	3,108	55,795	30,242	25,553
No deducible		6,152	200	-	-	1,025	1,010	139	115	-	8,641	6,952	1,689
Incobrables		260,015	-	-	-	-	-	-	-	-	260,015	260,242	(227)
Multas y recargos		678	-	-	-	-	-	-	26	-	704	3,622	(2,918)
Varios		681	2	-	51	78	5	2	2	1	822	1,292	(470)
Totales		B/. 4,200,599	B/. 94,607	B/. 121,862	B/. 133,474	B/. 162,905	B/. 72,611	B/. 126,345	B/. 135,803	B/. 72,777	B/. 5,120,983	B/. 3,981,948	B/. 1,139,035

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS DE PERSONAL

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2011, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2010

	SUCURSALES									
Al 31 de diciembre de 2011	**Panamá**	**Chitré**	**Santiago**	**Penonomé**	**David**	**Aguadulce**	**La Chorrera**	**Cerro Viento**	**Bugaba**	**Totales**
Salario	B/. 190,037	B/. 15,539	B/. 20,416	B/. 18,574	B/. 21,786	B/. 14,683	B/. 17,149	B/. 17,425	B/. 10,250	B/. 325,859
Vacaciones	14,236	850	1,832	1,526	2,215	1,328	1,459	-	114	23,560
Décimo tercer mes	16,364	1,396	1,922	1,729	1,877	1,225	1,446	1,387	801	28,147
Bonificación	7,835	825	842	966	1,025	738	825	800	750	14,606
Prima de producción	3,140	540	1,650	1,750	4,270	510	1,620	2,490	1,070	17,040
Prestaciones laborales	5,968	-	1,806	18	1,543	-	939	-	24	10,298
Prestaciones sociales	30,938	2,489	3,382	3,068	3,627	2,417	2,850	2,636	1,565	52,972
Totales	**268,518**	**21,639**	**31,850**	**27,631**	**36,343**	**20,901**	**26,288**	**24,738**	**14,574**	**472,482**
Al 31 de diciembre de 2010										
Salario	174,167	14,131	16,919	13,371	16,710	11,060	6,000	-	-	252,358
Vacaciones	12,051	1,676	2,200	1,506	1,766	381	-	-	-	19,580
Décimo tercer mes	14,848	1,336	1,568	1,195	1,548	939	500	-	-	21,934
Bonificación	8,936	391	828	616	775	541	750	-	-	12,837
Prima de producción	-	80	360	150	1,380	120	300	-	-	2,390
Prestaciones laborales	2,838	2,221	-	1,606	1,594	-	-	-	-	8,259
Prestaciones sociales	27,709	2,360	2,860	2,214	2,757	1,705	895	-	-	40,500
Totales	B/. 240,549	B/. 22,195	B/. 24,735	B/. 20,658	B/. 26,530	B/. 14,746	B/. 8,445	B/. -	B/. -	B/. 357,858

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
	c. 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:
	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). Hay un solo accionista
	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). no
	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). no
	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). si
	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). no
	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). Hay un acta de junta directiva
	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 2012.

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

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

FID. ABS 2649A-12

75449.5

Panamá, 11 de enero de 2012

Señores
COMISIÓN NACIONAL DE VALORES
Ciudad.-

Ref: Hipotecaria Metrocredit
Emisión Vcn US 4.000.000.00
Fideicomiso FG-007-11

Estimados Señores:

Nos permitimos informarles que la empresa Hipotecaria Metrocredit, mantiene registrado un fideicomiso de garantía en beneficio de las obligaciones adquiridas con ocasión de la emisión de bonos de préstamos con garantía hipotecaria, cuya emisión fuere autorizada por dicha comisión mediante resolución No. CNV 404-10 del 6 de octubre de 2010.

El patrimonio administrado en cartera de crédito por la fiduciaria en este fideicomiso al 31 de diciembre de 2011 asciende a la suma de **CUATRO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS DIEZ CON 97/100 (US$4, 689,410.97).**

Atentamente,
ABS TRUST INC.

Elzebir Mizrachi
Gerente General

/dmm

CC: HIPOTECARIA METROCREDIT

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

FID. ABS 2650A-12

Panamá, 11 de enero de 2012

75496

Señores
COMISIÓN NACIONAL DE VALORES
Ciudad.-

Ref: Hipotecaria Metrocredit
Emisión Von US 10,000,000.00
Fideicomiso FG-008-11

Estimados Señores:

Nos permitimos informarles que la empresa Hipotecaria Metrocredit, mantiene registrado un fideicomiso de garantía en beneficio de las obligaciones adquiridas con ocasión de la emisión de bonos de préstamos con garantía hipotecaria, cuya emisión fuere autorizada por dicha comisión mediante resolución No. CNV 202-11 del 7 de junio de 2011.

El patrimonio administrado en cartera de crédito por la fiduciaria en este fideicomiso al 30 de septiembre de 2011 asciende a la suma de **SEIS MILLONES CINCUENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTISEIS CON 40/100 (US$6, 054,626.40).**

Atentamente,
ABS TRUST INC.

Elzebir Mizrachi
Gerente General

/dmm

cc: HIPOTECARIA METROCREDIT

ABS TRUST

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

FID. ABS 2651A-12

Panamá, 11 de enero de 2012

75497

Señores
COMISIÓN NACIONAL DE VALORES
Ciudad.-

Ref: Hipotecaria Metrocredit
Emisión Bonos US 7,000,000.00
Fideicomiso FG-013-08

Estimados Señores:

Nos permitimos informarles que la empresa Hipotecaria Metrocredit, mantiene registrado un fideicomiso de garantía en beneficio de las obligaciones adquiridas con ocasión de la emisión de bonos de préstamos con garantía hipotecaria, cuya emisión fuere autorizada por dicha comisión mediante resolución No.CNV 193-08 del 03 de Julio de 2008.

El patrimonio administrado en cartera de crédito por la fiduciaria en este fideicomiso al 31 de diciembre de 2011 tiene un valor de **SIETE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL OCHOCIENTOS TREINTA CON 10/100 (US$7, 840,830.10).**

Atentamente,
ABS TRUST INC.

Elzebir Mizrachi
Gerente General

/dmm

CC. HIPOTECARIA METROCREDIT

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

FID ABS 2652A-12

75498

Panamá, 11 de enero de 2012

Señores
COMISIÓN NACIONAL DE VALORES
Ciudad -

Ref: Hipotecaria Metrocredit
Emisión Bonos U$ 6.000.000.00
Fideicomiso FG-003-11

Estimados Señores:

Nos permitimos informarles que la empresa Hipotecaria Metrocredit, mantiene registrado un fideicomiso de garantía en beneficio de las obligaciones adquiridas con ocasión de la emisión de bonos de préstamos con garantía hipotecaria, cuya emisión fuere autorizada por dicha comisión mediante resolución No. CNV 485-10 del 24 de noviembre de 2010.

El patrimonio administrado en cartera de crédito por la fiduciaria en este fideicomiso al 31 de diciembre de 2011 asciende a la suma de **SIETE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS OCHO CON 66/100 (US$7, 774,308.66).**

Atentamente,
ABS TRUST INC.

Elizebir Mizrachi
Gerente General

/dmm

cc: HIPOTECARIA METROCREDIT

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL
REPUBLICA DE PANAMA
21.3.12 B/.8.00
POSTALIA 1042
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 diecinueve (19) días del mes de marzo del año dos mil doce (2012), ante mí, **JAIME EDUARDO GUILLEN ANGUIZOLA,** Notario Público Cuarto del Circuito Notarial de Panamá, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal número ocho – trescientos cincuenta y nueve – trescientos setenta y cinco (8-359-375), comparecieron personalmente: **JOSÉ MARÍA HERRERA,** varón, panameño, mayor de edad, soltero, vecino de esta ciudad, con 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, con 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 Micropeliculas 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 once (2011) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil once (2011).----------

d. Que los firmantes: **d.1)** Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos

en la empresa; **d.2)** Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen 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 revelado 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 Comisión Nacional de Valores.----------

Leída como les fue la misma en presencia de los testigos instrumentales **VLADIMIR MORALES**, con cédula de identidad personal número ocho – setecientos cincuenta y nueve – ochocientos noventa y cuatro (8-759-894) y **MAITA GONZÁLEZ**, con cédula de identidad personal número ocho – quinientos dieciséis – dos mil doscientos siete (8-516-2207), 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** **VLADIMIR MORALES**

MAITA GONZÁLEZ

Jaime Eduardo Griñán Anguizola
NOTARIO PÚBLICO CUARTO

REPÚBLICA DE PANAMÁ
NOTARÍA CUARTA DEL CIRCUITO