HIPOTECARIA METROCREDIT

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

II TRIMESTRE

METROCREDIT
HIPOTECARIA

30 DE JUNIO DE 2012

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL IN-T

HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

30 de junio
de 2012

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

VALORES QUE HA REGISTRADO: BONOS CORPORATIVOS
Tercera Emisión de Bonos, Res No. CNV 193-08 del 3 de julio de 2008
Fecha de emisión 8 de julio de 2008
Cuarta Emisión de Bonos, Res No. CNV 485-10 del 24 de nov. de 2010
Fecha de emisión: 14 de diciembre de 2010
Quinta Emisión de Bonos, Res No. CNV214-11 de 9 de Junio de 2011
Fecha de emisión: 9 de septiembre de 2011

VALORES COMERCIALES NEGOCIABLES

Septima Emisión de VCNs Resolución No. CNV-37-12 del 13 de febrero de 2012.
Fecha de Emisión: 24 de febrero de 2012
Octava Emisión de VCNS Resolucion No. SMV-180-12 del 5 de junio de 2012
Fecha de Emisión: 14 de junio de 2012

NUMERO DE TELEFONO (FAX) DEL EMISOR:

TELEFONO: 223-6065

FAX: 213-0622

DIRECCION DEL EMISOR: VIA ESPAÑA Y VIA ARGENTINA

EDIFICIO CASA BELLA PRIMER PISO

DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR:

EMAIL: hipotecaria@metrocreditpanama.com

METROCREDIT
HIPOTECARIA

I PARTE

I ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Para el período correspondiente al primer trimestre del año 2012, la empresa registró activos circulantes por un monto de B/.47,394,083 lo cual consideramos bueno, ya que representa un aumento de 7.51% vs las cifras reportadas al 31 de marzo de 2012 en el informe previo .
El efectivo representó B/.7,150,460 un aumento del 16.61% vs el 31 de marzo de 2012 producto de un aumento en la colocación de VCNs y Bonos. Este efectivo representa un 15.09% del total de los activos corrientes, representando las cuentas por cobrar casi el 84.55 % o sea el área mas productiva de la empresa, que a su vez tuvo un aumento del orden del 6.00% vs el trimestre precedente. Los activos circulantes representan el 95.61% del total de activos, el restante 4.39 % está representado por mobiliario y equipo de oficinas 1.91% , inversiones en acciones 0.87% y propiedades disponibles para la venta y otros activos representan el restante 1.61%, del total de activos.

El 24 de noviembre de 2010 con la Resolución No. CNV 485-10, la Comisión Nacional de Valores, autorizó la Cuarta Emisión de Bonos Hipotecarios, ésta por $6 millones, de los cuales se han colocado al cierre del trimestre que finalizó el 30 de junio en su totalidad.
Mediante Resolución de la Comisión Nacional de Valores, No. CNV 202-11 del 7 de junio de 2011, se obtuvo la aprobación para una emisión de VCNs por $10 millones que recogió la emisión de $9 autorizada mediante Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores No. CNV230-10 del 22 de junio de 2010, por $9 millones, al cierre del semestre, se había colocado en su totalidad. De la emisión previa de bonos por $ 7 millones, autorizada mediante Resolución No. CNV 193-08 del 8 de julio de 2008, quedaban por colocar al 30 de septiembre de 2010 solamente $5,000.00, lo que significa que básicamente se colocó en su totalidad. Igualmente mediante Resolución No. CNV-37-12 del 13 de febrero de 2012, se autorizó emisión de B/8 millones en VCNS, que permitió recoger B/.4 millones autorizados mediante Resolución No. CNV 404-10 del 10 de octubre de *2010* se autorizó una emisión de VCNs por $4 millones. Al 30 de junio de 2012 se habían colocado B/8,000,000.00. Al momento de la preparación del presente informe, todas las garantías se encuentran depositadas en el fiduciario ABS TRUST. El 9 de junio de 2011, el Emisor obtuvo mediante Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores No. CNV-214-11 autorización para la Cuarta Emisión de Bonos Hipotecarios por $2 millones, de los cuales al cierre del presente trimestre se ha colocado $1,250,000.00

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de B/45,953,136 un 8.11% mayor que el trimestre correspondiente al 31 de marzo de 2012, desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes $20,481,762 sea 44.57% del total, que a su vez tuvo un aumento de 15.33% vs el 31 de marzo de 2012, básicamente debido a un aumento en la colocación de VCNs.

El pasivo a largo plazo, se mantuvo en los niveles del trimestre anterior, ya que a marzo de 2012 el monto de los mismos fue de B/.14,304,170 vs B/.14,305,300 a junio de 2012.

Los otros pasivos aumentaron 6.94%, básicamente debido al aumento en intereses no devengados y gastos de manejo no devengados.

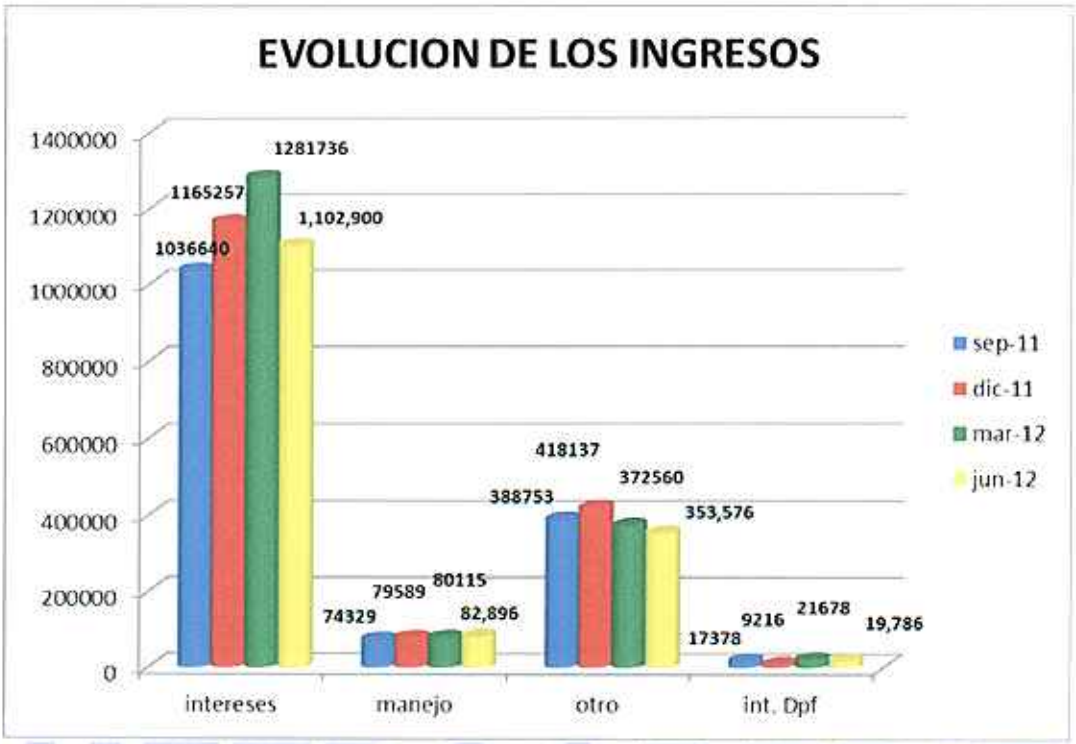
En este trimestre varió la relación corriente, para el primer trimestre del año 2012 esta relación fué a 2.48 a 1, a junio 30 de 2012 esta relación disminuyó a 2.31 a 1 sobre todo por el mayor aumento en la colocación de VCNs.

B. RECURSOS DE CAPITAL

La empresa aumentó su capital pagado a una suma de B/.2,780,000 en efectivo en el presente trimestre, en el trimestre previo fue de B/.2,500,000 en efectivo , y en el cuarto trimestre del año 2011, alcanzó un monto de B/2,260,000, y su relación de apalancamiento en la actualidad mejoró a 12.71 veces vs 12.96 el 31 de marzo de 2012 . Un aumento de capital influyó en disminuir su nivel de apalancamiento vs el trimestre vencido el 31 de marzo de 2012 a pesar de un aumento en la colocación de valores. El accionista único pretende aumentar el mismo a corto plazo, para llevarlo a $/.3.0 millones, pagados en efectivo durante el año 2012.

C. RESULTADOS OPERATIVOS

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



Durante el segundo trimestre del presente año 2012, la empresa obtuvo ingresos por $1,559,248, un 11.21% menor que el trimestre previo, no obstante, acumulado al primer semestre del año, son un 26.49% mayores al mismo período del año 2011. Lo ingresos se desglosan así: intereses $1,102,900 Manejo US$ 82,896 ,Otros ingresos US$ 353,576 e intereses ganados en plazo fijo B/.19,786. Los ingresos totales del semestre actual ,representan un 57.0% del total de los ingresos del año 2011.

Para el presente trimestre, los intereses ganados representan un 70.73%, los gastos de manejo un 5.32% los otros ingresos un 22.68% y los intereses ganados en plazo fijo 1.27 %.

Los gastos generales y administrativos del trimestre alcanzaron la suma de US$ 1,451,749 o sea un 0.47% menor que el trimestre previo ,y si comparamos el primer semestre de este año vs el primer semestre año 2011, los gastos acumulados del primer semestre representan un 37.56% mayor que ese año, esto se debe a mayor gasto de intereses de emisiones, y mayor número de centros de captación de préstamos en operación.

Para este trimestre los gastos mas representativos se encuentran representados por los de intereses y financieros, que fueron de US$ 545,672 y representan un 37.59

% del total de gastos del trimestre , y los honorarios y gastos de personal que en conjunto suman US$ 495,636 o sea un 34.14% del total de gastos del trimestre.

Se registró una utilidad antes de impuestos de $112,033, lo que después de impuestos estimados representa una utilidad neta acumulada en el año de US$ 292,899. Las utilidades netas acumuladas al fin del presente trimestre, y acumulado para el año 2012 representan un 59.96% del total de las utilidades netas del año 2011.

ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

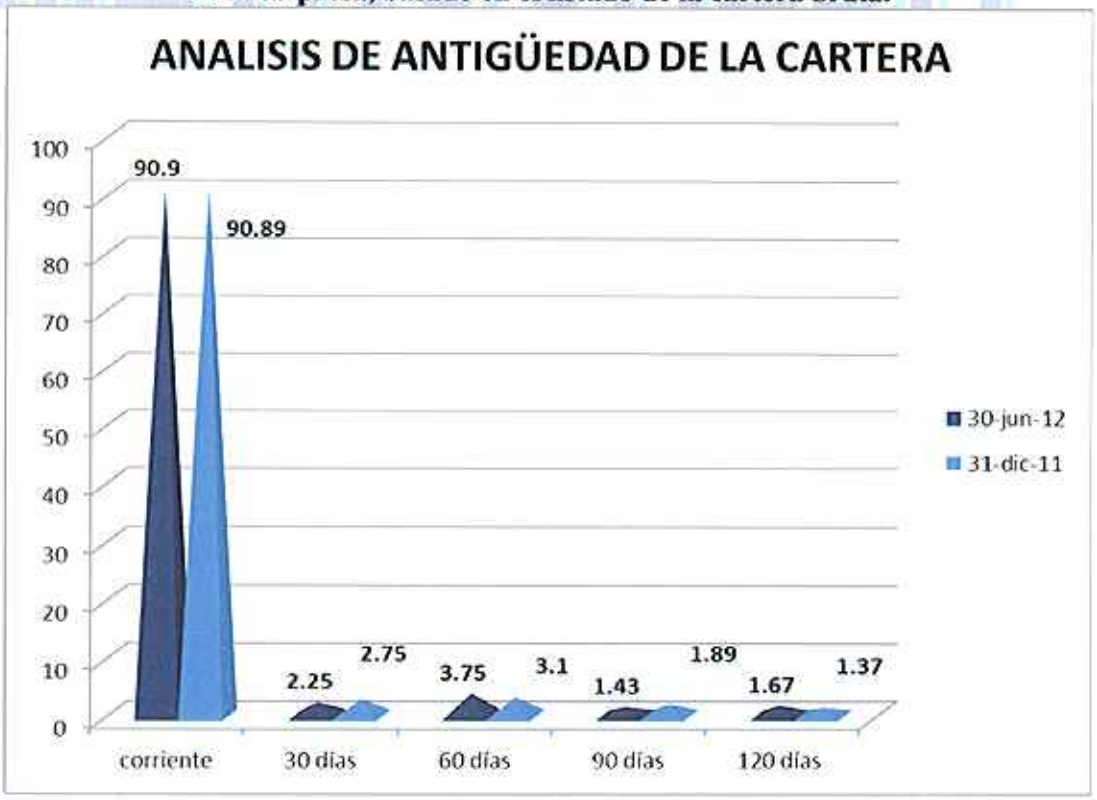
Producto de una buena campaña de publicidad bien dirigida a través de diferentes medios de comunicación,(televisión, radio y vallas de carretera) la apertura de nueve sucursales o centros de captación de préstamos en el interior del país, David, Chitré y Santiago, Aguadulce y Penonomé, y también la Sucursal Chorrera y la de Cerro Viento/San Antonio, y al haber alcanzado un grado de madurez el negocio, las colocaciones netas de préstamos han aumentado durante el presente trimestre un 6.00 % comparativamente al trimestre anterior, y un excelente 37.7% vs el mismo trimestre del año anterior. Consideramos que con la consolidación de las nuevas sucursales como la de Bugaba, que empezó a funcionar al comienzo del mes de julio de 2011 , una nueva sucursal inició operaciones en el mes de mayo de 2012 en Vista Alegre, Arraiján, dos otras planificadas para este año 2012, y con la continuación en la colocación de los bonos y la obtención de fondos a tasas y plazos mas favorables, el crecimiento de la cartera continuará en ascenso.

Dado que el interior ha representado un importante porcentaje del aumento de la cartera de préstamos en los últimos dos años, sobre todo en el área de provincias centrales, área no atendida anteriormente, la dirección de la empresa ha tomado una política agresiva de expansión, y producto de la misma se esperan abrir tres nuevos centros de préstamo dentro de los próximos seis meses. Es importante mencionar que la sucursal de Chitré ya sufrió una mudanza, dado que el local anterior se estaba quedando pequeño para atender la creciente demanda de solicitudes de crédito, y hay otros centros de préstamos que están afrontando necesidades de expansión por el crecimiento de la demanda.

95% de la cartera corresponde a préstamos con garantía hipotecaria y 5% de préstamos a jubilados proporción que ha variado en los últimos meses
Adicionalmente se brindará el beneficio de crédito con garantía hipotecaria a clientes que no sean jubilados a partir del próximo año.

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

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



II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

Estado de Situación Financiera	Trimestre que reporta Junio 2012	Trimestre que reporta Marzo 2012	Trimestre que reporta Dic. 2011	Trimestre que reporta Sept. 2011
Ingresos totales	1,559,248,	1,756,089	1,672,199	1,517,100
Utilidad antes de Impuestos	107,499	297,433	22,158	161,880
Depreciación y amortización	35,760	33,719	32,855	30,862

Balance General	Trimestre que reporta Junio 2012	Trimestre que reporta Marzo 2012	Trimestre que reporta Dic. 2011	Trimestre que reporta Sept. 2011
Activo Circulante	47,394,083	44,084,482	40,649,054	39,844,681
Activos Totales	49,568,127	45,783,897	42,228,381	41,423,018
Pasivo Circulante	20,481,762	17,759,345	15,198,584	15,275,299
Bonos y VCNS por pagar	33,245,000	30,444,000	27,995,000	27,995,000
Capital Pagado	2,780,000	2,500,000	2,260,000	2,200,000
Razones Financieras				
Deuda total/patrimonio	12.71	12.96	13.72	12.77
Capital de Trabajo	26,912,321	26,325,137	25,450,470	24,569,382
Razón Corriente	2.31	2.48	2.67	2.61
Préstamos , Bonos y VCNs /Activos Totales	0.68	0.69	0.68	0.70
Gastos de Operación/Ingresos Totales	0.93	0.83	0.99	0.89

III PARTE

Estados Financieros Interinos al segundo trimestre del año 2012
(30 de junio de 2012)

METROCREDIT
HIPOTECARIA

HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2012, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2011

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

PrimeGlobal

Panamá, 19 de agosto de 2012.

A la Junta Directiva
HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.
E. S. D.

Estimados señores:

Adjunto le remitimos el estado financiero de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.**, correspondiente al trimestre finalizado al 30 de junio de 2012, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2011; este estado financiero interino ha sido preparado con base a las Normas Internacionales de Información Financiera.

ESTADOS FINANCIEROS	**PAGINA No.**
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	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

Atentamente,

Barreto y Asociados

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

Miembro de PrimeGlobal
Asociación de Firmas de Contadores Independientes

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACION

Al 30 de junio de 2012, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2011

ACTIVO	NOTAS	2012	2011
Activo corriente			
Efectivo en cajas y bancos	1	B/. 7,150,460	B/. 5,200,031
Préstamos por cobrar - clientes	2	40,069,501	35,337,165
Cuentas por cobrar - empleados		191	164
Cuentas por cobrar - cheque devuelto		-	200
Adelanto a préstamos por cobrar		71,431	30,825
Adelanto a compra		64,875	64,875
Seguros pagados por adelantado	3	10,322	15,794
Impuesto sobre la renta adelantado (AMIR)	4	27,303	-
Total activo corriente		47,394,083	40,649,054
Inversiones en acciones y bonos del Estado	5	432,625	265,000
Propiedades disponibles para la venta	6	18,773	20,463
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	7	948,577	575,511
Otros activos			
Cuentas por cobrar - Fideicomiso		260,000	260,000
Cuentas por cobrar - terceros		383,809	383,809
Cuentas por cobrar - otras		50,276	8,697
Depósito de garantía		4,562	4,562
Gastos de organización, neto de amortización acumulada	8	74,422	60,285
Fondos en Fideicomiso	C	1,000	1,000
Total otros activos		774,069	718,353
Total activo		**49,568,127**	42,228,381
Cuentas de Orden			
Valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar		B/. **84,771,668**	B/. 73,538,856

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACION

Al 30 de junio de 2012, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2011

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	NOTAS	2012	2011
Pasivo corriente			
Sobregiros bancarios	1	B/. 522,105	B/. 374,003
Cuentas por pagar - proveedores	9	38,812	108,452
V.C.N. por pagar	C	19,000,000	14,000,000
Préstamos por pagar - bancos	10	342,136	232,028
Impuesto y retenciones por pagar	11	8,425	10,767
Descuento retenido por pagar		-	43
Adelantos recibidos de clientes		53,493	33,064
I.T.B.M.S. - Tesoro Nacional	12	3,584	3,170
FECI - préstamos por cobrar		39,016	-
Impuesto sobre la renta por pagar	13	474,191	437,057
Total pasivo corriente		20,481,762	15,198,584
Pasivo largo plazo			
Bonos por pagar	C	14,245,000	13,995,000
Préstamos por pagar - bancos	10	60,300	73,786
Total pasivo largo plazo		14,305,300	14,068,786
Otros pasivos			
Dividendos y cuentas por pagar - accionista		-	57,250
Intereses no devengados	2	9,311,208	8,029,470
Gastos de manejo no devengados	14	1,854,866	1,796,650
Total otros pasivos		11,166,074	9,883,370
Total pasivo		45,953,136	39,150,740
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social autorizado			
8,000 acciones comunes con un valor nominal de B/.1,000 cada una, emitidas y en circulación 2,780 y 2,260 acciones para junio de 2012 y para diciembre de 2011, respectivamente.		2,780,000	2,260,000
Utilidades no distribuidas	15	834,991	817,641
Total patrimonio de los accionistas		3,614,991	3,077,641
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		B/. **49,568,127**	B/. 42,228,381

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de enero al 30 de junio de 2012, con cifras comparativas del 1 de enero al 30 de junio de 2011

	NOTAS	2012	%	2011	%	AUMENTO O (DISMINUCION)	%
Ingresos:							
Intereses ganados		B/. 2,384,636	72	B/. 1,727,695	66	B/. 656,941	38
Ingresos - gastos de manejo	**14**	163,101	5	134,306	5	28,795	21
Intereses ganados - plazos fijos		41,464	1	11,984	-	29,480	-
Otros ingresos	**16**	726,136	22	747,129	29	(20,993)	(3)
Total ingresos		3,315,337	100	2,621,114	100	694,223	26
Menos:							
Gastos generales y administrativos	**17**	2,910,405	88	2,115,722	81	794,683	38
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		404,932	12	505,392	19	(100,460)	(20)
Menos: impuesto sobre la renta							
Causado		112,033	3	150,510	6	(38,477)	(26)
Utilidad neta		B/. **292,899**	9	B/. 354,882	13	B/. (61,983)	-

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Del 1 de enero al 30 de junio de 2012, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2011

	NOTAS	Acciones comunes	Utilidades no distribuidas	Total del patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre de 2010		B/. 1,860,000	B/. 583,505	B/. 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		2,260,000	817,641	3,077,641
Saldos al 31 de diciembre de 2011		2,260,000	833,180	3,093,180
Más: emisión de acciones		520,000	-	520,000
Menos: declaración de dividendos		-	(266,667)	(266,667)
Ajuste a periodo anterior		-	(210)	(210)
Impuesto complementario	15	-	(24,211)	(24,211)
Saldos al 30 de junio de 2012		2,780,000	542,092	3,322,092
Utilidad neta al 30 de junio de 2012		-	292,899	292,899
Saldos al 30 de junio de 2012		B/. **2,780,000**	B/. **834,991**	B/. **3,614,991**

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Del 1 de enero al 30 de junio de 2012, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2011

	2012	2011
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Efectivo recibido de:		
Abonos de préstamos por cobrar, intereses ganados y comisión de cierre	B/. 6,168,330	B/. 21,140,759
Efectivo (utilizado) en:		
Gastos administrativos pagados	(2,872,842)	(5,175,574)
Pago de impuestos	(227,510)	(254,741)
Préstamos otorgados	(6,210,298)	(22,332,409)
Adelantos a préstamos	(40,606)	(18,475)
Total efectivo (utilizado)	(9,351,256)	(27,781,199)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación	(3,182,926)	(6,640,440)
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Adquisición en activo fijo	(441,273)	(181,292)
Depósitos en garantía	-	(530)
Emisión de acciones	520,000	400,000
Inversiones en acciones	(100,000)	(265,000)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de inversión	(21,273)	(46,822)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Efectivo (utilizado) o recibido en:		
Préstamos abonados o cancelados	(158,699)	(267,443)
Préstamos recibidos	255,321	158,405
Bonos por pagar	250,000	1,990,000
V.C.N. por pagar	5,000,000	5,000,000
Variación en cuentas por cobrar - otras	-	(8,697)
Variación en cuentas por pagar - accionistas	-	51,250
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	25,400	28,338
Dividendos pagados	(365,496)	(227,778)
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento	5,006,526	6,724,075
Aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo	1,802,327	36,813
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	4,826,028	4,789,215
Efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de junio	B/. **6,628,355**	B/. 4,826,028

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2012, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2011

A. Constitución

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

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

B. Operación

Es una empresa dedicada principalmente al financiamiento de préstamos hipotecarios y personales con duración promedio de 1 a 72 meses. En la actualidad cuenta con su Casa Matriz ubicada entre Vía Argentina y Vía España, en la ciudad de Panamá y nueve sucursales (Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Cerro Viento, Bugaba y Vista Alegre) y próximo a abrir dos nueva sucursal (La Doña y Las Cumbres).

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 30 de junio de 2012, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2011

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/.1,250,000.00)

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2012, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2011

C. Emisión de Bonos (continuación)

Quinta Emisión de Bonos (continuación)

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

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

Informe de la empresa Fiduciaria al 30 de junio de 2012
En el informe de ABC Trust, Inc., al 30 de junio de 2012, 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 30 de junio de 2012 a SIETE MILLONES SETECIENTOS TRECE MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE DOLARES CON SETENTA Y OCHO CENTÉSIMOS. (US $7,713,169.78).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO DOLARES CON VEINTICINCO CENTÉSIMOS. (US $17,794,488.25), para la misma fecha.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2012, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2011

C. Emisión de Bonos (continuación)

Bienes del Fideicomiso (continuación)
Fideicomiso IV
El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (IV emisión) asciende al 30 de junio de 2012 a SIETE MILLONES CIENTO SETENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE DOLARES CON CUARENTA Y UNO CENTÉSIMOS. (US $7,176,369.41).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DOCE MILLONES TRESCIENTOS VEINTI Y UNO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE DOLARES CON CINCUENTA Y SEIS CENTÉSIMOS. (US $12,321,677.56), para la misma fecha.

Fideicomiso V
A la fecha 30 de junio de 2012 no ha recibido bienes para conformar el patrimonio fideicomitido, correspondiente a los Bonos (V emisión) colocados.

Fideicomiso VII VCN
El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN (VII emisión) asciende al 30 de junio de 2012 a OCHO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS DOLARES CON SETENTA CENTÉSIMOS. (US $8,825,532.70).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DIECISEIS MILLONES TRES MIL CATORCE DOLARES CON CINCUENTA Y CINCO CENTÉSIMOS. (US $16,003,014.55), para la misma fecha.

Fideicomiso VIII VCN
El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN (VIII emisión) asciende al 30 de junio de 2012 a OCHO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y UNO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE DOLARES CON TRES CENTÉSIMOS. (US $8,631,359.03).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a VEINTICINCO MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTITRES DOLARES CON SESENTA Y OCHO CENTÉSIMOS. (US $25,399,423.68), para la misma fecha.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2012, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2011

C. Emisión de Bonos (continuación)

Bienes del Fideicomiso (continuación)
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.

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).

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.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2012, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2011

C. Emisión de Bonos (continuación)

Bienes del Fideicomiso (continuación)

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).

Fideicomiso VI VCN

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.

Séptima 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 37-12 del 13 de febrero de 2012. 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:	24 de febrero de 2012.
Monto:	Ocho millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno. (B/.8,000,000.00)
V.C.N. por pagar:	Ocho millones de Balboas (B/.8,000000.00) Vendido en su totalidad
Plazo:	Un año (24 de febrero de 2013).
Tasa de interés:	Seis punto cinco por ciento anual (6.05%), pagado mensualmente.
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía:	Los Valores estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía irrevocable constituido con la empresa ABS Trust, conformado por créditos con garantías de hipotecas de propiedades de sus clientes o de efectivo, quedando claro que el efectivo aportado podrá ser invertido en títulos valores. Los créditos con garantía hipotecaria tendrán un avalúo equivalente al 200% del importe de los Valores Comerciales Negociables emitidos y en circulación. Cuando los aportes sean en efectivo éstos serán reconocidos a la par y por un valor nominal igual al valor de los Valores Comerciales Negociable emitidos y en circulación.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2012, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2011

C. Emisión de Bonos (continuación)

Octava Emisión de Valores Comerciales Negociables

La empresa obtuvo una autorización para la Emisión de Valores Comerciales Negociables (VCN's), mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores, No. SMV 180-12 del 5 de junio de 2012. 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:	14 de junio de 2012.
Monto:	Once millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno. (B/.11,000,000.00)
V.C.N. por pagar:	Once millones de Balboas (B/.11,000000.00) Vendido en su totalidad
Plazo:	Un año (9 de junio de 2013).
Tasa de interés:	Seis punto cinco por ciento anual (6.5%), 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 30 de junio de 2012, son consistentes con aquellas utilizadas en el año anterior.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2012, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2011

D. Resumen de las principales políticas de contabilidad

b) Base de preparación (continuación)

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

c) Método de acumulación

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

d) Reconocimiento de ingresos y gastos

Ingresos por intereses y comisiones

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

Gastos de manejo (Comisiones de manejo)

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

Gastos

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

e) Instrumentos financieros

Los 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.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2012, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2011

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

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

Erogaciones subsecuentes:

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

Depreciación:

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

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

h) Uso de estimados

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

i) Deterioro de activo

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

j) Declaración de renta

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2012, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2011

1. Efectivo en cajas y bancos

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

		2012		2011
Caja	B/.	23,862	B/.	18,776
Caja menuda		1,550		1,400
Banco Nacional de Panamá		3,404		479
Caja de Ahorros		4,040		10,320
Banco Trasatlántico, S. A.		14,508		18,317
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.		2,791		3,924
Capital Bank, Inc.		12,000		11,000
Banco Citibank (Panamá), S. A.		737		737
Global Bank Corporation		31,532		27,142
Banco General, S. A.		18,151		7,741
Banco Panamá, S. A.		280,482		101,583
Multibank, Inc.		28,964		9,796
Balboa Bank & Trust, Corp.		719,633		-
Totales - cuentas corrientes		1,141,654		211,225
MetroBank, S. A.		19,576		19,576
Caja de Ahorros		3,157		3,157
Totales - cuentas de ahorros		22,733		22,733
Banco Citibank (Panamá), S. A.		56,073		56,073
Global Bank Corporation		1,500,000		1,500,000
Banco Trasatlántico, S. A.		1,320,000		820,000
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.		50,000		100,000
Multibank, Inc.		50,000		50,000
MetroBank, S. A.		2,390,000		2,440,000
Balboa Bank & Trust, Corp.		500,000		-
Banco General, S. A.		120,0000		-
Totales - plazo fijo		5,986,073		4,966,073
Sub-totales		**7,150,460**		5,200,031
Menos: Sobregiros bancarios *				
Global Bank Corporation		310,546		321,065
MetroBank, S. A.		211,559		52,938
Sub-totales		**(522,105)**		(374,003)
Totales netos	B/.	**6,628,355**	B/.	4,826,028

* Los sobregiros bancarios están garantizados con plazos fijos.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2012, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2011

2. Préstamos por cobrar - clientes

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

	2012	2011
Préstamos por cobrar	B/. 40,069,501	B/. 35,337,165
Menos: intereses no devengados	9,311,208	8,029,470
Totales netos	B/. **30,758,293**	B/. 27,307,695

El 100% de la cartera de préstamos está otorgada a jubilados, pensionados y personas de la tercera edad quienes por Ley están exentos del pago de la sobretasa del FECI. De dicho universo de préstamos, el 95% está garantizado con hipotecas sobre inmuebles, debidamente documentadas e inscritas 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 30 de junio de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, así:

	2012	**%**	2011	%
Corriente	B/. 36,423,176	90.90	B/. 32,117,949	90.89
30 días	901,564	2.25	971,772	2.75
60 días	1,502,606	3.75	1,095,452	3.10
90 días	572,994	1.43	667,872	1.89
120 días	669,161	1.67	484,120	1.37
Totales	B/. **40,069,501**	100.00	B/. 35,337,165	100.00

3. Seguro pagados por adelantado

El monto de B/.**10,322** para junio 2012 y de B/.15,794 para diciembre 2011, corresponden a los desembolsos en concepto de primas de pólizas de seguro que a la fecha del balance tienen saldo pendiente de amortización.

4. Impuesto sobre la renta adelantado (AMIR)

El monto de B/.**27,303** para junio 2012, corresponde al pago al adelanto del impuesto sobre la renta (AMIR) mensualmente con base al 1% del total de los ingresos gravables del mes; el cual, constituye crédito fiscal para ser descontado en la Declaración Jurada de Renta del año 2012.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2012, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2011

5. Inversiones en acciones y bonos del Estado

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

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

6. Propiedades disponibles para la venta

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

A continuación presentamos el siguiente desglose:

Finca No.		Valor de Adjudicación	Valor de Avalúo
120.807		B/. 7,857	B/. 18,000
214.677	*	10,916	15,000
Totales		B/. **18,773**	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.

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

(Véase detalle en la página No.23).

8. Gastos de organización - neto de amortización acumulada

El monto de B/.**74,422** para junio 2012 y de B/.60,285 para diciembre 2011, corresponden a los desembolsos efectuados para la organización de las sucursales de Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Cerro Viento, Bugaba y Vista Alegre. Este monto será amortizado en un período de cinco años, para junio 2012 se amortizó B/.**14,296** y para diciembre 2011 se amortizó B/.26,942.

9. Cuentas por pagar – proveedores

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

	2012	%	2011	%
De 1 a 30 días	B/. 7,667	19.76	B/. 91,076	83.98
De 31 a 60 días	2,206	5.69	-	-
De 61 a 90 días	937	2.42	9,189	8.47
De 91 a 120 ó más	28,002	72.13	8,187	7.55
Totales	B/. **38,812**	100.00	B/. 108,452	100.00

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2012, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2011

10. Préstamos por pagar - bancos

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

PORCIÓN CORRIENTE			2012	2011
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A.				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta junio		
Varios préstamos	2008 - 2013	2012	B/. 32,475	B/. 57,960
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
CAJA DE AHORROS				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta junio		
Varios préstamos	2010 - 2013	2012	306,135	158,405
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
GLOBAL BANK CORPORATION				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta junio		
Varios préstamos	2007 - 2012	2012	1,013	3,752
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
METROBANK, S. A.				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta junio		
Varios préstamos	2008 - 2012	2012	2,513	11,911
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Totales			**342,136**	232,028
PORCIÓN LARGO PLAZO				
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A.			B/. **60,300**	B/. 73,786

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2012, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2011

11. Impuestos y retenciones por pagar

El importe de B/.**8,425** para junio 2012 y de B/.10,767 para diciembre 2011, se le adeuda a la Caja de Seguro Social y corresponde a las cuotas obrero patronales, de los salarios pagados en el mes de junio y diciembre de 2012 y 2011. Este monto se paga en el mes siguiente, es decir, en el mes de julio y enero 2012.

12. I.T.B.M.S. – Tesoro Nacional

El monto de B/.**3,584** para junio 2012 y de B/.3,170 para diciembre 2011, se le adeuda al Tesoro Nacional y corresponde al I.T.B.M.S. de las operaciones de compra y venta y prestación de servicios del mes de junio y diciembre de 2012 y 2011. Este monto se paga en el mes siguiente, es decir en el mes de julio y enero de 2012.

13. Impuesto sobre la renta por pagar

El monto de B/.**474,191** para junio 2012, incluye el monto de B/.112,033 que corresponde al impuesto sobre la renta causado para junio 2012 y de B/.437,057 para diciembre 2011, 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.

14. 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:

		2012		2011
Saldos al inicio del período	B/.	1,796,650	B/.	1,525,856
Totales del período al 30 de junio de 2012 y 31 de diciembre de 2011		221,317		559,018
Menos: monto diferido por amortizar		**1,854,866**		1,796,650
Totales de ingresos del período	B/.	**163,101**	B/.	288,224

15. Utilidades no distribuidas

A las utilidades no distribuidas se le aplicó el monto de B/.**24,211** para junio 2012 y de B/.15,539 para diciembre 2011, correspondiente al impuesto complementario pagado por cuenta de los accionistas en concepto de adelanto al impuesto de dividendos.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2012, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2011

16. Otros ingresos

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

		2012		2011
Legales	B/.	212,234	B/.	436,816
Notariales		53,457		102,110
Avalúos		55,700		115,970
Cesión		81,150		148,425
Timbres		6,388		14,228
Seguros		24,613		52,621
Comisión de asesoría y análisis de riegos		169,492		445,502
Minuta – carta de cancelación		5,498		9,546
Interés moroso		49,392		94,250
Varios		68,212		124,551
Totales	B/.	**726,136**	B/.	1,544,019

17. Gastos de personal

El número de empleados durante el período terminado al 30 de junio de 2012 y 2011, es de **70** y 63, 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 30 de junio de 2012, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2011

Al 30 de junio de 2012	Terreo	Edificio	Equipo rodante	Equipo de oficina	Mobiliario y enseres	Instalación y mejoras	Letrero	Totales
COSTO DE ADQUISICIÓN								
Saldos al inicio del año	B/. -	B/. 218,000	B/. 411,504	B/. 236,576	B/. 156,148	B/. 10,295	B/. 51,161	B/. 1,083,684
Más: adiciones	250,000	92,500	40,374	26,667	14,787	-	16,945	441,273
Saldos al 30 de junio	250,000	310,500	451,878	263,243	170,935	10,295	68,106	1,524,957
DEPRECIACIÓN ACUMULADA								
Saldos al inicio del año	(-)	(37,315)	(184,998)	(184,326)	(69,553)	(10,295)	(21,686)	(508,173)
Más: gastos del periodo	(-)	(4,223)	(36,568)	(15,165)	(8,337)	(-)	(5,186)	(69,479)
Menos: ajustes	(-)	-	-	1,272	-	-	-	1,272
Saldos al 30 de junio	(-)	(41,538)	(221,566)	(198,219)	(77,890)	(10,295)	(26,872)	(576,380)
Saldos netos	**250,000**	**268,962**	**230,312**	**65,024**	**93,045**	-	**41,234**	**948,577**
Al 31 de diciembre de 2011								
COSTO DE ADQUISICIÓN								
Saldos al inicio del año	-	218,000	303,510	206,303	129,062	10,295	35,222	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	B/. -	B/. 180,685	B/. 226,506	B/. 52,250	B/. 86,595	B/. -	B/. 29,475	B/. 575,511

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 30 de junio de 2012

	Terreno	Edificio	Equipo rodante	Equipo de oficina	Mobiliario y enseres	Instalación y mejoras	Letrero	Gasto de organización	Totales
ACTIVOS FIJOS									
Panamá	B/. 250,000	B/. 60,000	B/. 251,149	B/. 135,837	B/. 75,712	B/. 10,295	B/. 12,906	B/. 39,149	B/. 585,048
Chitré	-	-	16,367	14,010	10,211	-	5,597	14,650	60,835
Santiago	-	-	16,667	15,514	8,529	-	8,699	20,272	69,681
Penonomé	-	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	9,935	-	5,479	17,251	61,769
Cerro Viento	-	-	23,121	12,798	9,687	-	5,639	12,240	63,485
Bugaba	-	-	34,674	14,011	12,593	-	11,886	16,394	89,558
Vista Alegre	-	92,500	-	15,388	13,497	-	8,092	16,106	145,583
Las Cumbres	-	-	-	-	-	-	-	12,325	12,325
Sub - totales	250,000	310,500	451,878	263,243	170,935	10,295	68,106	211,315	1,486,272
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES									
Panamá	(-)	(23,834)	(121,567)	(117,220)	(50,940)	(10,295)	(810)	(39,149)	(363,815)
Chitré	(-)	(-)	(12,778)	(11,259)	(4,543)	(-)	(4,241)	(14,650)	(47,471)
Santiago	(-)	(-)	(13,289)	(10,776)	(3,880)	(-)	(8,699)	(20,272)	(56,916)
Penonomé	(-)	(17,448)	(23,210)	(19,992)	(5,481)	(-)	(3,995)	(20,354)	(90,480)
David	(-)	(-)	(28,051)	(12,651)	(4,390)	(-)	(1,024)	(19,422)	(65,538)
Aguadulce	(-)	(-)	(10,317)	(6,986)	(3,245)	(-)	(2,075)	(9,992)	(32,615)
La Chorrera	(-)	(-)	(4,767)	(9,033)	(2,036)	(-)	(1,917)	(6,038)	(23,791)
Cerro Viento	(-)	(-)	(3,681)	(5,390)	(1,993)	(-)	(1,599)	(3,469)	(16,132)
Bugaba	(-)	(-)	(3,906)	(4,649)	(1,271)	(-)	(2,377)	(3,279)	(15,482)
Vista Alegre	(-)	(256)	(-)	(263)	(111)	(-)	(135)	(268)	(1,033)
Las Cumbres	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
Sub - totales	-	(41,538)	(221,566)	(198,219)	(77,890)	(10,295)	(26,872)	(136,893)	(713,273)
Saldos netos	B/. **250,000**	B/. **268,962**	B/. **230,312**	B/. **65,024**	B/. **93,045**	B/. -	B/. **41,234**	B/. **74,422**	B/. **1,022,999**

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

Del 1 de enero al 30 de junio de 2012, con cifras comparativas del 1 de enero al 30 de junio de 2011

	NOTAS	SUCURSALES												AUMENTO O
		Panamá	Chitré	Santiago	Penonomé	David	Aguadulce	La Chorrera	Cerro Viento	Bugaba	Vista Alegre	2012	2011	(DISMINUCIÓN)
Gastos de personal	17	B/. 139,762	B/. 12,780	B/. 13,370	B/. 15,412	B/. 22,158	B/. 11,716	B/. 13,010	B/. 16,478	B/. 12,033	B/. 3,786	B/. 260,505	B/. 209,746	B/. 50,759
Honorarios profesionales		415,050	10,025	17,025	28,625	59,030	12,325	19,400	24,525	22,860	2,150	611,015	249,452	361,563
Viáticos y viajes		1,309	924	500	924	387	300	250	251	737	533	6,115	5,143	972
Atención a clientes y empleados		26,391	101	129	130	238	58	8	-	56	22	27,133	37,397	(10,264)
Papelería y útiles de oficina		11,166	1,144	1,533	849	1,272	779	1,167	1,260	614	1,043	20,827	15,429	5,398
Papel sellado y timbres		1,545	49	89	118	161	45	66	62	80	13	2,228	2,122	106
Alquileres		16,490	3,000	4,500	-	3,480	2,100	3,000	4,318	2,400	-	39,288	36,377	2,911
Luz		3,898	880	1,012	1,213	487	481	865	775	705	347	10,663	9,782	881
Teléfono y fax		13,282	1,188	2,700	1,065	1,103	915	973	1,762	699	161	23,848	19,913	3,935
Agua		-	-	195	96	70	-	-	239	73	-	673	560	113
Cuotas y suscripciones		3,067	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,067	2,944	123
Combustibles		13,121	65	145	45	923	23	50	-	-	125	14,497	11,852	2,645
Transporte - sucursales		82,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	82,500	73,072	9,428
Transporte local		1,135	-	-	-	-	2	-	57	-	-	1,194	327	867
Aseo y limpieza		1,470	272	701	673	474	276	365	360	359	35	4,985	4,082	903
Acarreo y flete		-	350	350	498	310	490	490	490	490	-	3,468	2,800	668
Correo y porte postal		14,393	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,393	14,360	33
Propaganda		83,255	11,939	2,295	3,575	10,110	2,925	2,915	3,275	2,210	3,415	125,914	88,052	37,862
Impuestos municipales		1,525	415	760	515	870	228	1,030	780	513	-	6,636	5,798	838
Impuestos nacionales		110,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	110,000	96,880	13,120
Seguros		41,468	-	-	750	-	-	-	-	-	-	42,218	37,455	4,763
Servicios de descuentos		554	-	-	-	-	-	-	-	-	-	554	583	(29)
Depreciaciones y amortizaciones		27,157	3,205	3,445	9,568	5,585	1,963	5,072	6,110	6,607	767	69,479	54,991	14,488
Organización		-	1,099	2,027	2,914	2,199	1,199	1,725	1,225	1,640	268	14,296	12,649	1,647
Alquiler de equipo		13,193	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,193	5,994	7,199
Reparación y mantenimiento		21,901	5,851	5,422	6,747	4,368	4,768	2,325	5,382	2,871	861	60,496	67,817	(7,321)
Bancarios		44,120	35	35	117	727	10	249	85	35	15	45,428	23,564	21,864
Intereses financieros		36,395	-	-	-	-	-	75	-	-	25	36,495	26,329	10,166
Intereses de bonos		1,056,623	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,056,623	863,342	193,281
I.T.B.M.S. - asumido		56,913	-	-	-	-	-	-	-	-	-	56,913	30,246	26,667
Traspasos, placas y revisados		291	29	-	48	236	29	58	29	-	-	720	452	268
Entrenamiento al empleados		600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	600	350	250
Uniformes		3,443	-	666	130	380	-	-	150	-	-	4,769	874	3,895
Fumigación		279	60	40	60	60	30	40	80	80	40	769	763	6
Donación		800	200	400	660	1,240	300	440	400	480	40	4,960	3,770	1,190
Legales y notariales		48,828	1,185	2,053	3,353	6,397	1,704	2,336	2,351	2,690	510	71,407	60,586	10,821
Seguros - préstamos		2,253	827	719	1,735	2,786	688	1,508	1,572	1,285	182	13,555	12,964	591
Avalúos - préstamos		3,969	740	2,296	4,474	7,008	1,973	2,178	4,141	2,719	185	29,683	20,887	8,796
Seguridad y vigilancia		110	-	-	-	161	-	-	-	-	-	271	-	271
No deducible		18,312	43	-	-	86	-	-	-	86	-	18,527	5,461	13,066
Multas y recargos		500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500	356	144
Varios		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	201	(201)
Totales		B/. 2,317,068	B/. 56,406	B/. 62,407	B/. 84,294	B/. 132,306	B/. 45,327	B/. 59,595	B/. 76,157	B/. 62,322	B/. 14,523	B/. 2,910,405	B/. 2,115,722	B/. 794,683

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS DE PERSONAL

Del 1 de enero al 30 de junio de 2012, con cifras comparativas del 1 de enero al 30 de junio de 2011

	SUCURSALES										
Al 30 de junio de 2012	**Panamá**	**Chitré**	**Santiago**	**Penonomé**	**David**	**Aguadulce**	**La Chorrera**	**Cerro Viento**	**Bugaba**	**Vista Alegre**	**Totales**
Salario	B/. 102,465	B/. 8,119	B/. 9,568	B/. 10,343	B/. 13,430	B/. 8,688	B/. 8,567	B/. 9,921	B/. 8,325	B/. 3,308	B/. 182,734
Vacaciones	7,350	1,352	485	956	1,449	600	1,050	2,338	736	-	16,316
Décimo tercer mes	5,733	523	562	705	899	506	658	749	486	-	10,821
Prima de producción	1,800	450	1,260	1,600	3,130	540	1,290	1,485	1,080	-	12,635
Prestaciones laborales	6,124	907	-	116	1,007	-	-	145	61	-	8,360
Prestaciones sociales	16,290	1,429	1,495	1,692	2,243	1,382	1,445	1,840	1,345	478	29,639
Totales	**139,762**	**12,780**	**13,370**	**15,412**	**22,158**	**11,716**	**13,010**	**16,478**	**12,033**	**3,786**	**260,505**
Al 30 de junio de 2011											
Salario	95,347	6,541	10,474	8,739	9,486	6,572	7,997	7,825	-	-	152,981
Vacaciones	9,339	400	1,001	841	1,465	691	295	-	-	-	14,032
Décimo tercer mes	5,631	324	701	431	673	360	455	323	-	-	8,898
Prima de producción	-	-	600	780	830	90	500	360	-	-	3,160
Prestaciones laborales	3,481	-	38	-	1,543	-	825	-	-	-	5,887
Prestaciones sociales	15,544	1,025	1,713	1,413	1,635	1,075	1,232	1,151	-	-	24,788
Totales	B/. 129,342	B/. 8,290	B/. 14,527	B/. 12,204	B/. 15,632	B/. 8,788	B/. 11,304	B/. 9,659	B/. -	B/. -	B/. 209,746

IV PARTE

El emisor divulgará esta información enviando copia de los mismos a los tenedores de Bonos y VCNs durante el mes de septiembre de 2012

METROCREDIT
LIMITADA

Firma

José María Herrera Jr.
Apoderado

Firma

Ellis Cano P.
Stratego Consulting
Persona que preparó la Declaración.

Nota: "Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general"

INFORMES FIDUCIARIOS

METROCREDIT
HIPOTECARIA

ABS TRUST

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

FID. ABS 3042A-12

SUPERVIS. 23JUL'12 4:10
CONS: 79538
RECIBIDO POR: Dalys

Panamá, 23 de julio de 2012.

Señor
Alejandro Abood Alfaro
Superintendente
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Ciudad.-

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

Señor Abood:

Nos permitimos informarles que la empresa Hipotecaria Metrocredit, mantiene registrado un fideicomiso de garantía en beneficio de cada uno de los tenedores de bonos hipotecarios, cuya emisión fuere autorizada por dicha superintendencia mediante resolución número 193-08 del 03 de Julio de 2008.

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de junio de 2012 de **SIETE MILLONES SETECIENTOS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO CON 58/100 (US$7,700,968.58).**

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Atentamente,
ABS TRUST INC.

Mariela Ariza
Subgerente de Administración y Finanzas

/ema

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

SUPERVISOR 23JUL'12AM10:50

FID. ABS 3043A-12

CONS: 79540
RECIBIDO POR: Daly

Panamá, 23 de julio de 2012.

Señor
Alejandro Abood Alfaro
Superintendente
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Ciudad.-

Ref: Hipotecaria Metrocredit
Emisión Bonos U$ 6,000,000.00
Fideicomiso FG-003-11

Seño Abood:

Nos permitimos informarles que la empresa Hipotecaria Metrocredit, mantiene registrado un fideicomiso de garantía en beneficio de cada uno de los tenedores de bonos hipotecarios, cuya emisión fuere autorizada por dicha superintendencia mediante resolución número 485-10 del 24 de noviembre de 2010.

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de junio de 2012 de **SIETE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE CON 42/100 (US$7,152,249.42)**

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Atentamente,
ABS TRUST INC.

Mariela Ariza
Subgerente de Administración y Finanzas

/ema

CC. HIPOTECARIA METROCREDIT

4

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. ABS3044-12

23/7/12
79541
Days

Panamá, 23 de Julio de 2012

Señor
Alejandro Abood Alfaro
Superintendente
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Ciudad.-

Ref: Hipotecaria Metrocredit
Emisión VCN'S U$ 8,000,000.00
Fideicomiso FG-002-12

Señor Abood:

Nos permitimos informarles que la empresa Hipotecaria Metrocredit, mantiene registrado un fideicomiso de garantía en beneficio de cada uno de los tenedores de VCN'S, cuya emisión fuere autorizada por dicha superintendencia mediante resolución número SMV-37-12 del 13 de febrero de 2012.

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de junio de 2012 de **OCHO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SESENTA CON 52/100 (US$8,857,060.52).**

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Atentamente,
ABS TRUST INC.

Mariela Ariza
Subgerente de Administración Finanzas

/ema

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 3045A-12

SUPERVAL 23JUL'12AM10:58
CONS: 79542
RECIBIDO POR:

Panamá, 23 de Julio de 2012.

Señor
Alejandro Abood Alfaro
Superintendente
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Ciudad.-

Ref: Hipotecaria Metrocredit
Emisión VCN's U$ 11, 000,000.00
Fideicomiso FG-10-12

Señor Abood:

Nos permitimos informarles que la empresa Hipotecaria Metrocredit, mantiene registrado un fideicomiso de garantía en beneficio de cada uno de los tenedores de VCN's, cuya emisión fuere autorizada por dicha superintendencia mediante resolución número SMV-180-12 del 05 de Junio de 2012.

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de junio de 2012 de **DOCE MILLONES CIENTO SETENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS VEINTE CON 02/100 (US$12,176,920.02).**

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Atentamente,
ABS TRUST INC.

Mariela Ariza
Subgerente de Administración y Finanzas

/ema

CC. HIPOTECARIA METROCREDIT