HIPOTECARIA METROCREDIT

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

I TRIMESTRE

METROCREDIT
HIPOTECARIA

31 DE MARZO DE 2012

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL IN-T

HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

31 de marzo 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
Registro de Modificación de Términos y Condiciones autorizada mediante Resolución CNV No.050-11 de 1 de marzo 2011.
Fecha de emisión: 4 de abril de 2011
Sexta Emisión de VCNs, Res No. CNV 202-11 del 7 de junio de 2011
Fecha de emisión: 25 de junio de 2011
Septima Emisión de VCNs Resolución No. CNV-37-12 del 13 de febrero 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

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/.44,084,482 lo cual consideramos bueno, ya que representa un aumento de 8.93% vs las cifras reportadas al 31 de diciembre de 2011 en el informe previo .
El efectivo representó B/.6,132,022 una disminución del 17.92% vs el 31 de diciembre de 2011 producto de un aumento en la colocación de VCNs y Bonos. Este efectivo representa un 13.91% del total de los activos corrientes, representando las cuentas por cobrar casi el 85.75 % o sea el área mas productiva de la empresa, que a su vez tuvo un aumento del orden del 6.97% vs el trimestre precedente. Los activos circulantes representan el 96.29% del total de activos, el restante 3.71 % está representado por mobiliario y equipo de oficinas 1.30% , inversiones en acciones 0.80% ypropiedades 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 31 de marzo de 2012 se habían colocado B/6,199,000.00. 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/42,504,972 un 8.57% mayor que el trimestre correspondiente al 31 de diciembre de 2011, desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes $17,759,345 sea 41.78% del total, que a su vez tuvo un aumento de 16.85% vs el 31 de diciembre de 2011, básicamente debido a un aumento en la colocación de VCNs.

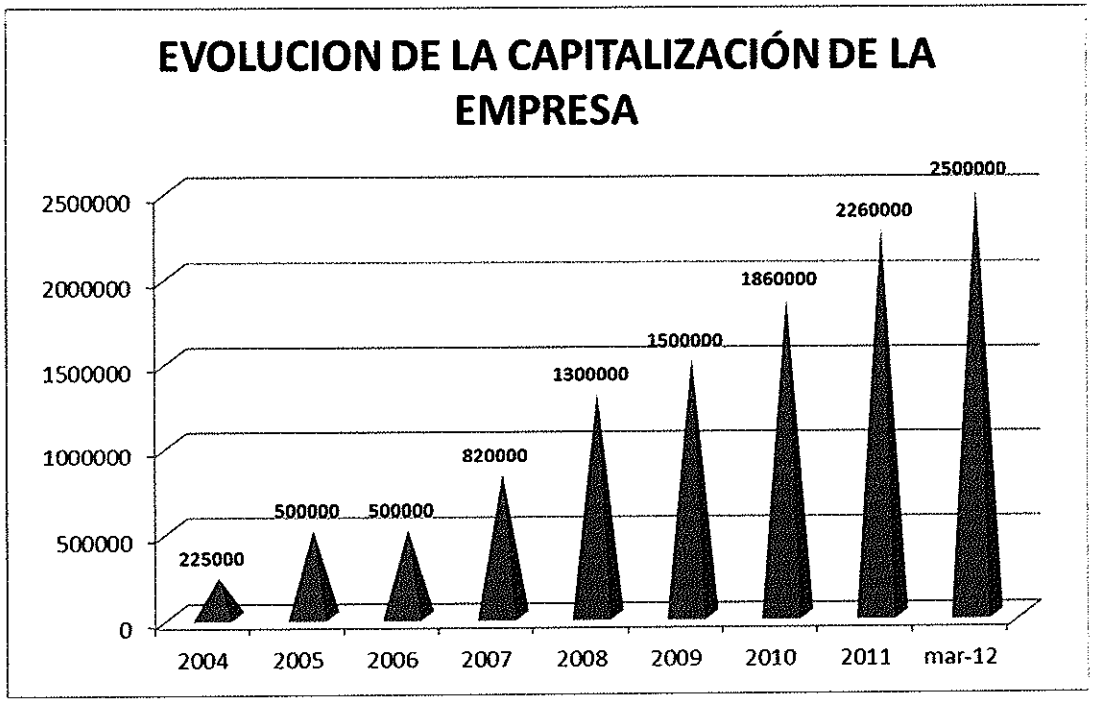
El pasivo a largo plazo, disminuyó 1.67% , producto de un aumento en la colocación de bonos por aproximadamente B/250,000.00

Los otros pasivos aumentaron 5.65%, básicamente debido al aumento en intereses no devengados y gastos de manejo no devengados.

En este trimestre varió la relación corriente, al 31 de marzo de 2011 es de 3.13 a 1, para el 30 de junio de 2011 la relación fue de 2.50 a 1 y al cierre del mes de septiembre mejoró a 2.61 a 1, al 31 de diciembre de 2011 ésta relación varió a 2.67 , para el primer trimestre del año 2012 esta relación disminuyó a 2.48 a 1, sobre todo por el mayor aumento en la colocación de VCNs.

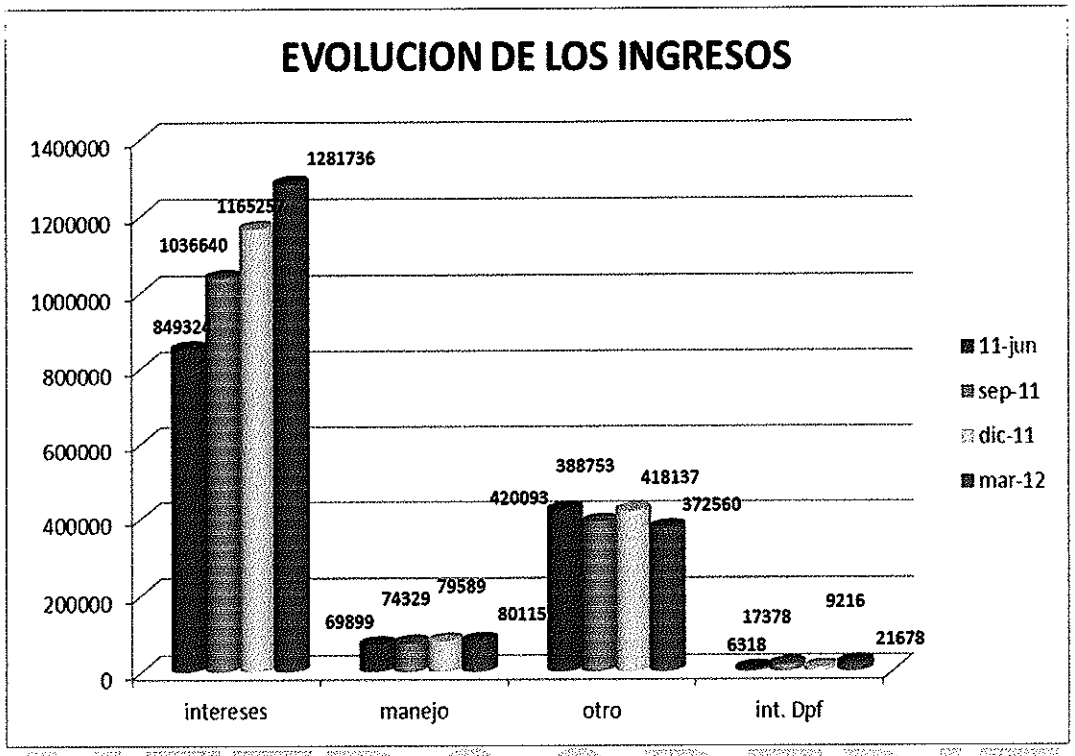
B. RECURSOS DE CAPITAL

La empresa aumentó su capital pagado a una suma de B/.2,500,000 en efectivo en el presente trimestre, en el cuarto trimestre del año 2011, alcanzó un monto de B/2,260,000, en el trimestre previo alcanzó B/.2,200,000 luego que lo había aumentado a B/. 2.095.000 igualmente en efectivo en el primer trimestre del 2011, y su relación de apalancamiento en la actualidad se mantuvo en 12.96 veces vs 12.77 el 31 de diciembre de 2011 . Un aumento en la colocación de valores, a pesar de aumentar su nivel de capital influyó en aumentar a niveles de apalancamiento superiores al trimestre vencido el 31 de diciembre de 2011 . 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 primer trimestre del presente año 2012, la empresa obtuvo ingresos por $1,756,089, un 5.02% mayor que el trimestre previo, y 37.68% mayores al mismo período del año 2011. Lo ingresos se desglosan así: intereses $1,281,736 Manejo US$ 80,115 ,Otros ingresos US$ 372,560 e intereses ganados en plazo fijo B/.21,678. Los ingresos totales del trimestre actual ,representan un 30.2% del total de los ingresos del año 2011.
Para el presente trimestre, los intereses ganados representan un 72.99%, los gastos de manejo un 4.56% los otros ingresos un 21.22% y los intereses ganados en plazo fijo 1.23 %.

Los gastos generales y administrativos del trimestre alcanzaron la suma de US$ 1,458,656 o sea un 11.60% menor que el trimestre previo ,y si comparamos el año vs el año 2011, los gastos acumulados del año representan un 28.48% del total del 2011.

Para este trimestre los gastos mas representativos se encuentran representados por los de intereses y financieros, que fueron de US$ 592,874 y representan un 40.65 % del total de gastos del trimestre , y los honorarios y gastos de personal que en conjunto suman US$ 403,017 o sea un 27.63% del total de gastos del trimestre.

Se registró una utilidad antes de impuestos de $297,433, lo que después de impuestos estimados representa una utilidad neta acumulada en el año de US$ 217,494. Las utilidades netas acumuladas al fin del presente trimestre, y

acumulado para el año 2012 representan un 44.52% del total de las utilidades netas del año 2011.

ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

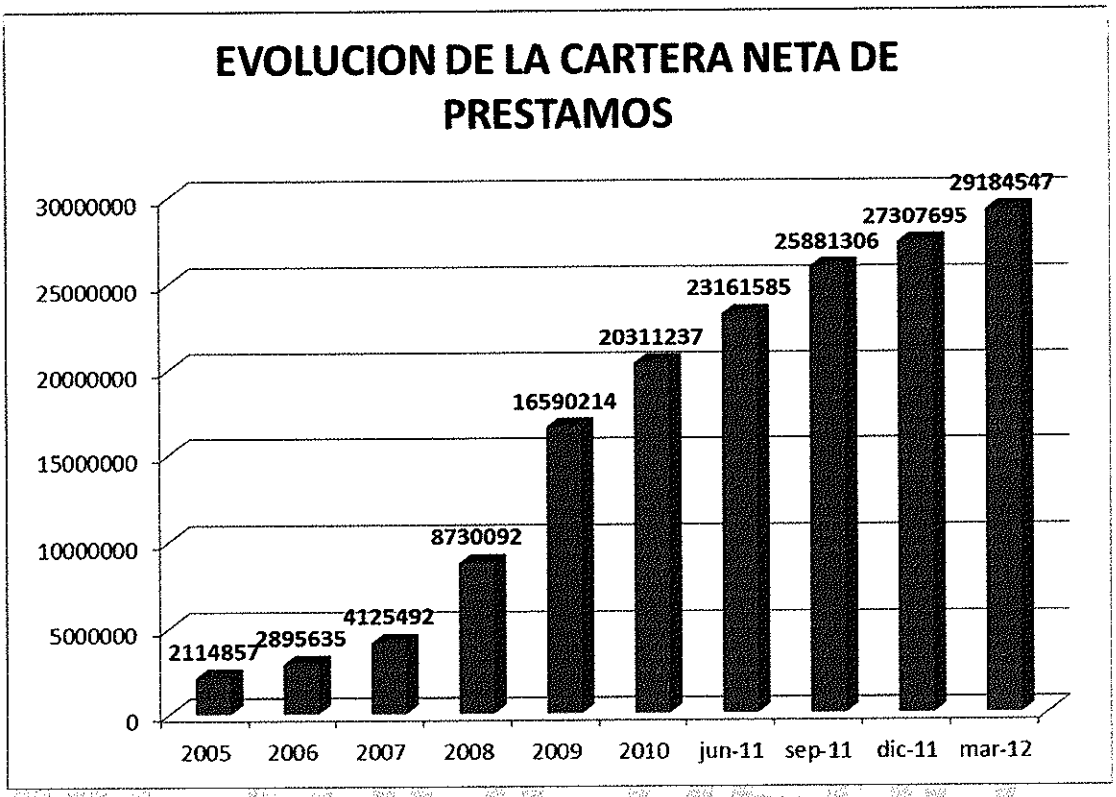
Producto de una buena campaña de publicidad bien dirigida a través de diferentes medios de comunicación,(televisión, radio y vallas de carretera) la apertura de ocho sucursales o centros de captación de préstamos en el interior del país, David, Chitré y Santiago, Aguadulce y Penonomé, y también la Sucursal 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 6.88 % comparativamente al trimestre anterior, y un excelente 36.04% 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 proyectada para iniciar operaciones en el mes de mayo de 2012 en 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.

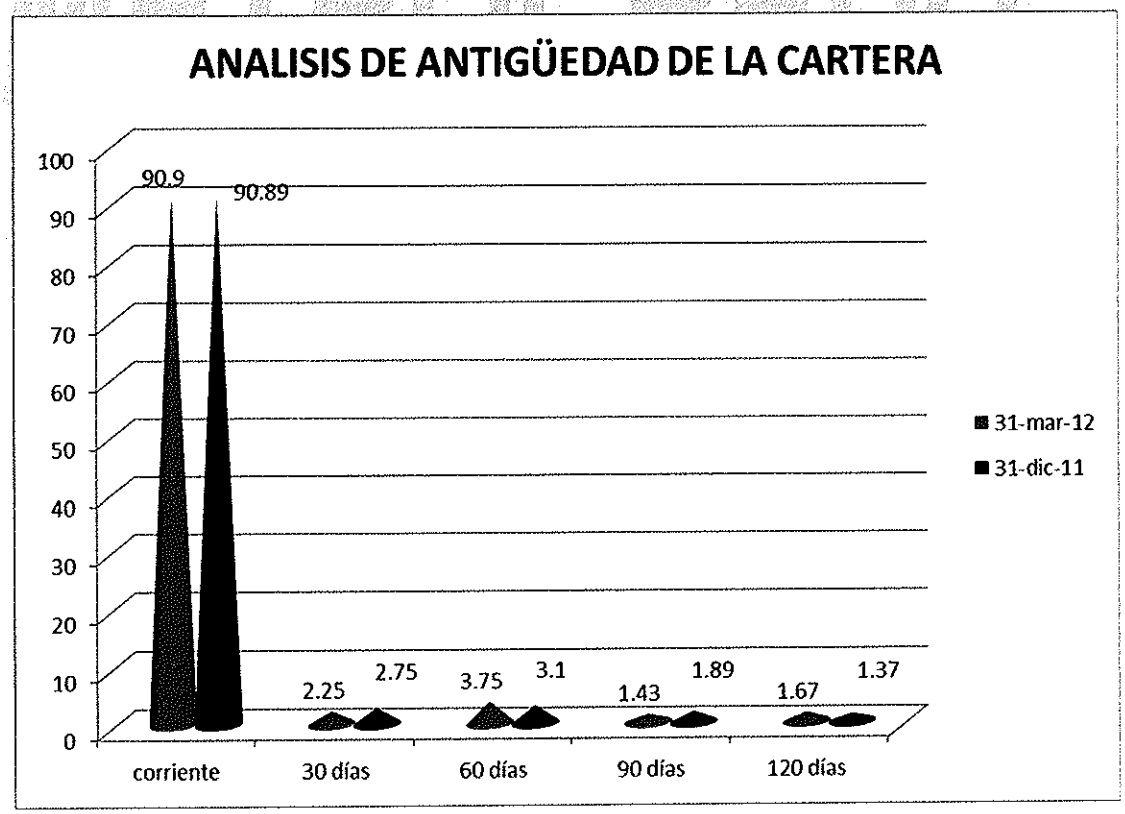
Dado que el interior ha representado un importante porcentaje del aumento de la cartera de préstamos en los últimos dos años, sobre todo en el área de provincias centrales, área no atendida anteriormente, la dirección de la empresa ha tomado una política agresiva de expansión, y producto de la misma 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.


EVOLUCION DE LA CARTERA NETA DE PRESTAMOS
30000000
25000000
20000000
15000000
10000000
5000000
0
2114857
2895635
4125492
8730092
16590214
20311237
23161585
25881306
27307695
29184547
2005
2006
2007
2008
2009
2010
jun-11
sep-11
dic-11
mar-12


ANALISIS DE ANTIGÜEDAD DE LA CARTERA
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
90.9
90.89
2.25
2.75
3.75
3.1
1.43
1.89
1.67
1.37
corriente
30 días
60 días
90 días
120 días
31-mar-12
31-dic-11

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

Estado de Situación Financiera	Trimestre que reporta Marzo 2012	Trimestre que reporta Dic. 2011	Trimestre que reporta Sept. 2011	Trimestre que reporta Junio 2011
Ingresos totales	1,756,089	1,672,199	1,517,100	1,345,634
Utilidad antes de Impuestos	297,433	22,158	161,880	211,915
Depreciación y amortización	33,719	32,855	30,862	28,958

Balance General	Trimestre que reporta Marzo 2012	Trimestre que reporta Dic. 2011	Trimestre que reporta Sept. 2011	Trimestre que reporta junio 2011
Activo Circulante	44,084,482	40,649,054	39,844,681	36,122,116
Activos Totales	45,783,897	42,228,381	41,423,018	38,606,168
Pasivo Circulante	17,759,345	15,198,584	15,275,299	14,834,238
Bonos y VCNS por pagar	30,444,000	27,995,000	27,995,000	26,995,000
Capital Pagado	2,500,000	2,260,000	2,200,000	2,095,000
Razones Financieras				
Deuda total/patrimonio	12.96	13.72	12.77	12.33
Capital de Trabajo	26,325,137	25,450,470	24,569,382	21,287,878
Razón Corriente	2.48	2.67	2.61	2.44
Préstamos , Bonos y VCNs /Activos Totales	0.69	0.68	0.70	0.71
Gastos de Operación/Ingresos Totales	0.83	0.99	0.89	0.84

III PARTE

Estados Financieros Interinos al primer trimestre del año 2012
(31 de marzo de 2012)

METROCREDIT

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2012, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2011

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

Panamá, 19 de mayo 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 31 de marzo 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 IGAF POLARIS INTERNATIONAL

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACION

Al 31 de marzo de 2012, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2011

ACTIVO	NOTAS	2012	2011
Activo corriente			
Efectivo en cajas y bancos	1	B/. 6,132,022	B/. 5,200,031
Préstamos por cobrar - clientes	2	37,801,000	35,337,165
Cuentas por cobrar - empleados		164	164
Cuentas por cobrar - cheque devuelto		341	200
Adelanto a préstamos por cobrar		16,176	30,825
Adelanto a compra		114,875	64,875
Seguros pagados por adelantado	3	13,183	15,794
Impuesto sobre la renta adelantado (AMIR)	4	6,721	-
Total activo corriente		44,084,482	40,649,054
Inversiones en acciones	5	365,000	265,000
Propiedades disponibles para la venta	6	19,023	20,463
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	7	593,201	575,511
Otros activos			
Cuentas por cobrar - Fideicomiso		260,000	260,000
Cuentas por cobrar - terceros		383,809	383,809
Cuentas por cobrar - Multisecurities, Inc.		8,000	8,000
Cuentas por cobrar - Corp.de Asesores del País, S. A.		697	697
Cuentas por cobrar - otras		11,037	-
Depósito de garantía		4,562	4,562
Gastos de organización, neto de amortización acumulada	8	53,086	60,285
Fondos en Fideicomiso	C	1,000	1,000
Total otros activos		722,191	718,353
Total activo		**45,783,897**	42,228,381
Cuentas de Orden			
Valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar		B/. **77,111,943**	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 31 de marzo 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/. 650,469	B/. 374,003
Cuentas por pagar - proveedores	9	35,673	108,452
V.C.N. por pagar	C	16,199,000	14,000,000
Préstamos por pagar - bancos	10	348,337	232,028
Impuesto y retenciones por pagar	11	11,043	10,767
Descuento retenido por pagar		162	43
Adelantos recibidos de clientes		45,243	33,064
I.T.B.M.S. - Tesoro Nacional	12	2,321	3,170
Impuesto sobre la renta por pagar	13	467,097	437,057
Total pasivo corriente		17,759,345	15,198,584
Pasivo largo plazo			
Bonos por pagar	C	14,245,000	13,995,000
Préstamos por pagar - bancos	10	59,170	73,786
Total pasivo largo plazo		14,304,170	14,068,786
Otros pasivos			
Dividendos y cuentas por pagar - accionista		-	57,250
Intereses no devengados	2	8,616,453	8,029,470
Gastos de manejo no devengados	14	1,825,004	1,796,650
Total otros pasivos		10,441,457	9,883,370
Total pasivo		42,504,972	39,150,740
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 2,500 y 2,260 acciones para marzo de 2012 y para diciembre de 2011.		2,500,000	2,260,000
Utilidades no distribuidas	15	778,925	817,641
Total patrimonio de los accionistas		3,278,925	3,077,641
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		B/. **45,783,897**	B/. 42,228,381

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE RESULTADOS

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

	NOTAS	2012	%	2011	%	AUMENTO O (DISMINUCION)	%
Ingresos:							
Intereses ganados		B/. 1,281,736	73	B/. 3,929,592	68	B/. (2,647,856)	(67)
Ingresos - gastos de manejo	**14**	80,115	5	288,224	5	(208,109)	(72)
Intereses ganados - plazos fijos		21,678	1	38,578	1	(16,900)	(44)
Otros ingresos	**16**	372,560	21	1,554,019	26	(1,181,459)	(76)
Total ingresos		1,756,089	100	5,810,413	100	(4,054,324)	(70)
Menos:							
Gastos generales y administrativos	**17**	1,458,656	83	5,120,983	88	(3,662,327)	(72)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		297,433	17	689,430	12	(391,997)	(57)
Menos: impuesto sobre la renta							
Causado		79,939	5	200,919	3	(120,980)	(60)
Utilidad neta		B/. **217,494**	12	B/. 488,511	9	B/. (271,017)	(55)

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 marzo 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		240,000	-	240,000
Menos: declaración de dividendos		-	(266,667)	(266,667)
Ajuste a periodo anterior		-	(210)	(210)
Impuesto complementario	**15**	-	(4,872)	(4,872)
Saldos al 31 de marzo de 2012		2,500,000	561,431	3,061,431
Utilidad neta al 31 de marzo de 2012		-	217,494	217,494
Saldos al 31 de marzo de 2012		B/. **2,500,000**	B/. **778,925**	B/. **3,278,925**

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 marzo 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/. 3,181,544	B/. 21,140,759
Efectivo (utilizado) en:		
Gastos administrativos pagados	(1,374,671)	(5,175,574)
Pago de impuestos	(159,003)	(254,741)
Préstamos otorgados	(3,284,274)	(22,332,409)
Adelantos a préstamos	14,649	(18,475)
Total efectivo (utilizado)	(4,803,299)	(27,781,199)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación	(1,621,755)	(6,640,440)
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Adquisición en activo fijo	(50,137)	(181,292)
Depósitos en garantía	-	(530)
Adelanto a compras	(50,000)	-
Emisión de acciones	240,000	400,000
Inversiones en acciones	(100,000)	(265,000)
Flujos de efectivo neto, proveniente o (utilizado) en actividades de inversión	39,863	(46,822)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Efectivo (utilizado) o recibido en:		
Préstamos abonados o cancelados	(90,942)	(267,443)
Préstamos recibidos	192,635	158,405
Bonos por pagar	250,000	1,990,000
V.C.N. por pagar	2,199,000	5,000,000
Variación en cuentas por cobrar - otras	(11,037)	(8,697)
Variación en cuentas por pagar - accionistas	(57,250)	51,250
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	21,678	28,338
Dividendos pagados	(266,667)	(227,778)
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento	2,237,417	6,724,075
Aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo	655,525	36,813
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	4,826,028	4,789,215
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de marzo	B/. **5,481,553**	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 31 de marzo 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 $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 marzo 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 31 de marzo 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 31 de marzo de 2012
En el informe de ABC Trust, Inc., al 31 de marzo 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 31 de marzo de 2012 a SIETE MILLONES QUINIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES DOLARES CON NUEVE CENTÉSIMOS. (US $7,510,863.09).

Fideicomiso III
El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y UNO MIL DOSCIENTOS VEINTE DOLARES CON CUARENTA Y CINCO CENTÉSIMOS. (US $17,761,220.45), para la misma fecha.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo 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 31 de marzo de 2012 a SIETE MILLONES CUATROCIENTOS DIECIOCHO MIL CIENTO CINCO DOLARES CON VEINTINUEVE CENTÉSIMOS. (US $7,418,105.29).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DOCE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES MIL CIENTO SETENTA Y SIETE DOLARES CON CINCUENTA Y SEIS CENTÉSIMOS. (US $12,473,177.56), 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 (VI emisión) asciende al 31 de marzo de 2012 a CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIES DOLARES CON CUARENTA Y NUEVE CENTÉSIMOS. (US $4,648,496.49).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DIECIOCHO MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES DOLARES CON SESENTA Y DOS CENTÉSIMOS. (US $18,128,943.72), para la misma fecha.

Fideicomiso VII VCN

A la fecha 31 de marzo de 2011 no ha recibido bienes para conformar el patrimonio fideicomitido, correspondiente a los VCN (VII emisión) colocados.

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).

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2012, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2011

C. <u>Emisión de Bonos (continuación)</u>

Bienes del Fideicomiso (continuación)

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).

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.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2012, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2011

C. Emisión de Bonos (continuación)

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.

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.

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.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2012, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2011

C. Emisión de Bonos (continuación)

Séptima Emisión de Valores Comerciales Negociables (continuación)
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:	Seis millones ciento noventa y nueve Balboas (B/.6,199,000.00)
V.C.N. disponible para La venta:	Un millón ochocientos un mil Balboas (B/.1,801,000.00)
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.

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 marzo de 2012, 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 marzo de 2012, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2011

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 marzo 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)

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 marzo 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/.	20,409	B/.	18,776
Caja menuda		1,400		1,400
Banco Nacional de Panamá		2,642		479
Caja de Ahorros		8,196		10,320
Banco Trasatlántico, S. A.		8,741		18,317
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.		192		3,924
Capital Bank, Inc.		12,000		11,000
Banco Citibank (Panamá), S. A.		737		737
Global Bank Corporation		65,883		27,142
Banco General, S. A.		35,530		7,741
Banco Panamá, S. A.		1,561,866		101,583
Multibank, Inc.		25,620		9,796
Totales - cuentas corrientes		1,743,216		211,225
MetroBank, S. A.		19,576		19,576
Caja de Ahorros		3,158		3,158
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.		820,000		820,000
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.		50,000		100,000
Multibank, Inc.		50,000		50,000
MetroBank, S. A.		1,890,000		2,440,000
Totales - plazo fijo		4,366,073		4,966,073
Sub-totales		**6,132,022**		5,200,031
Menos: Sobregiros bancarios *				
Global Bank Corporation		464,927		321,065
MetroBank, S. A.		185,542		52,938
Sub-totales		**(650,469)**		(374,003)
Totales netos	B/.	**5,481,553**	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 31 de marzo 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/. 37,801,000	B/. 35,337,165
Menos: intereses no devengados	8,616,453	8,029,470
Totales netos	B/. **29,184,547**	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 31 de marzo de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, así:

	2011	**%**	2010	%
Corriente	B/. 34,361,109	90.90	B/. 32,117,949	90.89
30 días	850,523	2.25	971,772	2.75
60 días	1,417,537	3.75	1,095,452	3.10
90 días	540,554	1.43	667,872	1.89
120 días	631,277	1.67	484,120	1.37
Totales	B/. **37,801,000**	100.00	B/. 35,337,165	100.00

3. Seguro pagados por adelantado

El monto de B/.**13,182** para marzo 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/.**6,721** para marzo 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 31 de marzo de 2012, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2011

5. 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, sin opción de venta. (NIC 32) que la inversión en acciones se ha realizado en la sociedad Century Aviation Service, S. A.

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/. 8,107	B/. 18,000
214.677	*	10,916	15,000
Totales		B/. **19,023**	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/.**53,086** para marzo 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 y Bugaba. Este monto será amortizado en un período de cinco años, para marzo 2012 se amortizó B/.**7,260** 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/. 8,846	24.80	B/. 91,076	83.98
De 31 a 60 días	571	1.60	-	-
De 61 a 90 días	-	-	9,189	8.47
De 91 a 120 ó más	26,256	73.60	8,187	7.55
Totales	B/. **35,673**	100.00	B/. 108,452	100.00

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo 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			2011	2010
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A.				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta marzo		
Varios préstamos	2008 - 2013	2012	B/. 58,048	B/. 57,960
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
CAJA DE AHORROS				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta marzo		
Varios préstamos	2010 - 2012	2012	281,266	158,405
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
GLOBAL BANK CORPORATION				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta marzo		
Varios préstamos	2007 - 2012	2012	1,736	3,752
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
METROBANK, S. A.				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta marzo		
Varios préstamos	2008 - 2012	2012	7,287	11,911
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Totales			B/. **348,337**	B/. 232,028

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2012, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2011

10. Préstamos por pagar - bancos (continuación)

PORCIÓN LARGO PLAZO	2012	2011
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A.	B/. **59,170**	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.

11. Impuestos y retenciones por pagar

El importe de B/.**11,043** para marzo 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 marzo y diciembre de 2012 y 2011. Este monto se paga en el mes siguiente, es decir, en el mes de abril y enero 2012.

12. I.T.B.M.S. – Tesoro Nacional

El monto de B/.**2,321** para marzo 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 marzo y diciembre de 2012 y 2011. Este monto se paga en el mes siguiente, es decir en el mes de abril y enero de 2012.

13. Impuesto sobre la renta por pagar

El monto de B/.**467,097** para marzo 2012, incluye el monto de B/.79,939 que corresponde al impuesto sobre la renta causado para marzo 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 31 de marzo de 2012 y 31 de diciembre de 2011	108,469	559,018
Menos: monto diferido por amortizar	**1,825,004**	1,796,650
Totales de ingresos del período	B/. **80,115**	B/. 288,224

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2012, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2011

15. Utilidades no distribuidas

A las utilidades no distribuidas se le aplicó el monto de B/.**4,872** para marzo 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.

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/.	101,183	B/.	436,816
Notariales		24,697		102,110
Avalúos		26,125		115,970
Cesión		36,525		148,425
Timbres		3,245		14,228
Seguros		12,546		52,621
Comisión de asesoría y análisis de riegos		81,853		445,502
Minuta – carta de cancelación		3,350		9,546
Interés moroso		24,750		94,250
Varios		58,286		124,551
Totales	B/.	**372,560**	B/.	1,544,019

17. Gastos de personal

El número de empleados durante el período terminado al 31 de marzo de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, es de **61** y 79, 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 marzo de 2012, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2011

Al 31 de marzo de 2012	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/. 411,504	B/. 236,576	B/. 156,148	B/. 10,295	B/. 51,161	B/. 1,083,684
Más: adiciones	-	40,374	-	9,763	-	-	50,137
Saldos al 31 de marzo	218,000	451,878	236,576	165,911	10,295	51,161	1,133,821
DEPRECIACIÓN ACUMULADA							
Saldos al inicio del año	(37,315)	(184,998)	(184,326)	(69,553)	(10,295)	(21,686)	(508,173)
Más: gastos del período	(1,983)	(17,365)	(7,544)	(4,269)	(-)	(2,558)	(33,719)
Menos: ajustes	-	-	1,272	-	-	-	1,272
Saldos al 31 de marzo	(39,298)	(202,363)	(190,598)	(73,822)	(10,295)	(24,244)	(540,620)
Saldos netos	**178,702**	**249,515**	**45,978**	**92,089**	-	**26,917**	**593,201**
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/. 180,685	B/. 226,506	B/. 52,250	B/. 86,595	B/. -	B/. 29,475	B/. 575,511

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

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 marzo de 2012

	Edificio	Equipo rodante	Equipo de oficina	Mobiliario y enseres	Instalación y mejoras	Letrero	Gasto de organización	Totales
ACTIVOS FIJOS								
Panamá	B/. 60,000	B/. 251,149	B/. 127,037	B/. 74,603	B/. 10,295	B/. 4,053	B/. 39,149	B/. 566,286
Chitré	-	16,367	14,010	10,211	-	5,597	14,650	60,835
Santiago	-	16,667	13,035	8,529	-	8,699	20,272	67,202
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	9,936	-	5,479	17,251	61,770
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	-	-	-	9,581	-	-	-	9,581
Sub - totales	218,000	451,878	236,576	165,911	10,295	51,161	182,884	1,316,705
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES								
Panamá	(23,334)	(112,337)	(114,460)	(49,385)	(10,295)	(608)	(39,149)	(349,568)
Chitré	(-)	(12,021)	(10,970)	(4,280)	(-)	(4,025)	(14,285)	(45,581)
Santiago	(-)	(12,456)	(10,471)	(3,662)	(-)	(8,264)	(19,259)	(54,112)
Penonomé	(15,964)	(21,394)	(19,569)	(5,093)	(-)	(3,697)	(18,897)	(84,614)
David	(-)	(25,673)	(12,609)	(4,077)	(-)	(967)	(18,323)	(61,649)
Aguadulce	(-)	(9,698)	(6,961)	(3,042)	(-)	(1,942)	(9,392)	(31,035)
La Chorrera	(-)	(4,086)	(7,742)	(1,745)	(-)	(1,644)	(5,176)	(20,393)
Cerro Viento	(-)	(2,525)	(4,328)	(1,583)	(-)	(1,316)	(2,858)	(12,610)
Bugaba	(-)	(2,173)	(3,488)	(955)	(-)	(1,781)	(2,459)	(10,856)
Vista Alegre	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
Sub - totales	(39,298)	(202,363)	(190,598)	(73,822)	(10,295)	(24,244)	(129,798)	(670,418)
Saldos netos	B/. **178,702**	B/. **249,515**	B/. **45,978**	B/. **92,089**	B/. -	B/. **26,917**	B/. **53,086**	B/. **646,287**

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 marzo de 2012, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2011

		SUCURSALES											AUMENTO O
	NOTAS	Panamá	Chitré	Santiago	Penonomé	David	Aguadulce	La Chorrera	Cerro Viento	Bugaba	2012	2011	(DISMINUCIÓN)
Gastos de personal	17	B/. 70,763	B/. 7,713	B/. 7,332	B/. 8,712	B/. 10,883	B/. 5,786	B/. 6,536	B/. 9,217	B/. 6,214	B/. 133,156	B/. 472,482	B/. (339,326)
Honorarios profesionales		178,561	3,500	5,650	15,450	29,825	4,300	6,600	16,900	9,075	269,861	740,192	(470,331)
Viáticos y viajes		969	624	350	210	237	150	100	150	587	3,377	9,837	(6,460)
Atención a clientes y empleados		10,072	18	59	53	123	8	5	-	-	10,338	71,474	(61,136)
Papelería y útiles de oficina		4,094	352	218	237	197	81	503	913	310	6,905	54,900	(47,995)
Papel sellado y timbres		586	25	41	47	79	14	38	39	25	894	5,426	(4,532)
Alquileres		8,383	1,500	2,250	-	1,440	1,050	1,800	2,040	1,200	19,663	76,295	(56,632)
Luz		1,851	425	647	471	184	215	427	347	327	4,894	23,145	(18,251)
Teléfono y fax		6,716	640	529	656	505	578	532	882	399	11,437	45,394	(33,957)
Agua		-	-	99	64	15	-	-	91	49	318	1,267	(949)
Cuotas y suscripciones		1,142	50	-	-	-	-	-	-	-	1,192	5,422	(4,230)
Combustibles		4,355	-	145	45	393	13	30	-	-	4,981	32,915	(27,934)
Transporte - sucursales		38,160	-	-	-	-	-	-	-	-	38,160	163,054	(124,894)
Transporte local		412	-	-	-	-	2	-	28	-	442	1,076	(634)
Aseo y limpieza		735	198	355	306	238	96	214	179	122	2,443	9,123	(6,680)
Acarreo y flete		-	140	140	348	140	280	280	280	280	1,888	5,719	(3,831)
Correo y porte postal		13,968	-	-	-	-	-	-	-	-	13,968	15,074	(1,106)
Propaganda		21,250	7,224	1,375	2,585	2,883	1,462	1,000	1,350	400	39,529	268,444	(228,915)
Impuestos municipales		475	175	385	260	480	122	550	390	213	3,050	10,858	(7,808)
Impuestos nacionales		110,000	-	-	-	-	-	-	-	-	110,000	96,880	13,120
Seguros		22,035	-	-	-	-	-	-	-	-	22,035	79,119	(57,084)
Servicios de descuentos		287	-	-	-	-	-	-	-	-	287	987	(700)
Depreciaciones y amortizaciones		12,910	1,681	1,656	5,159	2,794	983	2,536	3,201	2,799	33,719	118,708	(84,989)
Organización		-	733	1,014	1,457	1,139	600	863	614	840	7,260	26,942	(19,682)
Donación		500	60	140	260	540	80	200	260	180	2,220	9,900	(7,680)
Alquiler de equipo		5,985	-	-	-	-	-	-	-	-	5,985	13,687	(7,702)
Reparación y mantenimiento		10,155	3,954	3,741	2,817	3,046	2,007	1,690	2,288	1,815	31,513	145,474	(113,961)
Bancarios		25,279	20	15	97	717	10	170	60	15	26,383	50,523	(24,140)
Intereses financieros		16,885	-	-	-	-	-	50	-	-	16,935	61,906	(44,971)
Intereses de bonos		549,556	-	-	-	-	-	-	-	-	549,556	1,912,675	(1,363,119)
I.T.B.M.S. - asumido		23,667	-	-	-	-	-	-	-	-	23,667	82,717	(59,050)
Traspasos, placas y revisados		244	-	-	48	236	-	29	29	-	586	856	(270)
Entrenamiento al empleados		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	405	(405)
Uniformes		3,069	-	338	130	300	-	-	-	-	3,837	6,542	(2,705)
Fumigación		93	20	20	30	30	15	-	80	40	328	1,372	(1,044)
Legales y notariales		24,504	222	749	1,634	3,043	644	1,124	1,491	545	33,956	143,905	(109,949)
Seguros - préstamos		1,016	281	195	1,033	1,308	317	661	1,074	770	6,655	30,311	(23,656)
Avalúos - préstamos		2,516	185	765	2,178	3,056	563	883	3,146	810	14,102	55,795	(41,693)
Seguridad y vigilancia		-	-	-	-	80	-	-	-	-	80	-	80
No deducible		2,927	43	-	-	-	-	-	-	86	3,056	8,641	(5,585)
Incobrables		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	260,015	(260,015)
Multas y recargos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	704	(704)
Varios		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	822	(822)
Totales		B/. 1,174,120	B/. 29,783	B/. 28,208	B/. 44,287	B/. 63,911	B/. 19,376	B/. 26,821	B/. 45,049	B/. 27,101	B/. 1,458,656	B/. 5,120,983	B/. (3,662,327)

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS DE PERSONAL

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

	SUCURSALES									
Al 31 de marzo de 2012	**Panamá**	**Chitré**	**Santiago**	**Penonomé**	**David**	**Aguadulce**	**La Chorrera**	**Cerro Viento**	**Bugaba**	**Totales**
Salario	B/. 49,813	B/. 4,294	B/. 4,812	B/. 5,325	B/. 7,125	B/. 4,337	B/. 4,267	B/. 4,971	B/. 4,050	B/. 88,994
Vacaciones	5,004	902	485	900	-	-	-	1,600	286	9,177
Décimo tercer mes	5,675	523	562	649	850	506	658	707	486	10,616
Prima de producción	1,800	270	660	880	1,800	270	930	925	660	8,195
Prestaciones laborales	36	907	-	-	-	-	-	-	61	1,004
Prestaciones sociales	8,435	817	813	958	1,108	673	681	1,014	671	15,170
Totales	**70,763**	**7,713**	**7,332**	**8,712**	**10,883**	**5,786**	**6,536**	**9,217**	**6,214**	**133,156**
Al 31 de diciembre de 2011										
Salario	190,037	15,539	20,416	18,574	21,786	14,683	17,149	17,425	10,250	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	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

IV PARTE

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

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

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

RNU-UNI 13 0257 12 [illegible]
CONS: 77566
RECIBIDO POR: [illegible]

FID. ABS 2772A-12

Panamá, 11 de abril de 2012

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

Ref: Hipotecaria Metrocredit
Emisión VCN'S U$ 10,000,000.00
Fideicomiso FG-009-11

Estimado Señor:

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 VCN'S, cuya emisión fuere autorizada mediante resolución No. CNV 202-11 del 7 de junio de 2011.

El patrimonio administrado en cartera de créditos hipotecarios por la fiduciaria en este fideicomiso al 31 de marzo de 2012, asciende a la suma de **CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS CON 49/100 (US$4,648,496.49).**

Adicionalmente, el valor de los bienes sobre los cuales recae la hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende al valor de **DIECIOCHO MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES CON 72/100 (US$18,128,943.72).**

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

SMV-DIC 13 APR 12 PM 1:24
CONS: 77564
RECIBIDO POR:

FID. ABS 2770A-12

Panamá, 11 de abril 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

Estimado Señor:

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, cuya emisión fuere autorizada mediante resolución No. CNV 485-10 del 24 de noviembre de 2010.

El patrimonio administrado en cartera de créditos hipotecarios por la fiduciaria en este fideicomiso al 31 de marzo de 2012, asciende a la suma de **SIETE MILLONES CUATROCIENTOS DIECIOCHO MIL CIENTO CINCO CON 29/100 (US$7,418,105.29).**

Adicionalmente, el valor de los bienes sobre los cuales recae la hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende al valor de **DOCE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES MIL CIENTOS SETENTA Y SIETE CON 56/100 (US$12,473,177.56).**

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 2773A-12

Panamá, 11 de abril de 2012

SMV-UAI 13 ABR 12 AM 11:
CONS: 77547
RECIBIDO POR:

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

Estimado Señor:

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 VCN'S, cuya emisión fuere autorizada mediante resolución No. SMV-37-12 del 13 de febrero de 2012.

A la fecha la fiduciaria no ha recibido bienes para conformar el patrimonio fideicomitido, correspondiente a los VCN'S colocados.

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

SMV-USC 19 ABR'12 11:10
CONS: 77565
RECIBIDO POR:

FID. ABS 2771A-12

Panamá, 11 de abril de 2012

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

Ref: Hipotecaria Metrocredit
Emisión VCN'S U$ 4, 000,000.00
Fideicomiso FG-007-11

Estimado Señor:

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 VCN'S, cuya emisión fuere autorizada mediante resolución No. CNV 404-10 del 6 de octubre de 2010.

El patrimonio administrado en cartera de créditos hipotecarios por la fiduciaria en este fideicomiso al 31 de marzo de 2012, asciende a la suma de **CUATRO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y TRES CON 54/100 (US$4,566,733.54).**

Adicionalmente, el valor de los bienes sobre los cuales recae la hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende al valor de **SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE CON 65/100 (US$7,876,269.65).**

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 2769A-12

Panamá, 11 de abril de 2012.

SMV-UNIDAD DE ADMINISTRACION
CONSE: 77563
RECIBIDO POR:

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

Estimado Señor:

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, cuya emisión fuere autorizada mediante resolución No. CNV 193-08 del 03 de Julio de 2008.

El patrimonio administrado en cartera de créditos hipotecarios por la fiduciaria en este fideicomiso al 31 de marzo de 2012 tiene un valor de **SIETE MILLONES QUINIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y TRES CON 09/100 (US$ 7,510,863.09).**

Adicionalmente, el valor de los bienes sobre los cuales recae la hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende al valor de **DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL DOSCIENTOS VEINTE CON 45/100 (US$17,761,220.45).**

Atentamente,
ABS TRUST INC.

Elzebir Mizrachi
Gerente General

/dmm

CC. HIPOTECARIA METROCREDIT