HIPOTECARIA METROCREDIT

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

III TRIMESTRE

METROCREDIT

HIPOTECARIA

30 DE SEPTIEMBRE DE 2012

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL IN-T

HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

30 de Septiembre
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
Sexta Emisión de Bonos,	**Res No. SMV295-12 de 27 de agosto de 2012.**
	Fecha de emisión: 3 de octubre de 2012

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 tercer trimestre del año 2012, la empresa registró activos circulantes por un monto de B/.49,036,671 lo cual consideramos bueno, ya que representa un aumento de 3.47% vs las cifras reportadas al 30 de junio de 2012 en el informe previo .
El efectivo representó B/.6,807,133 una disminución del 4.80% vs el 30 de junio de 2012 producto de un aumento en la colocación de créditos. Este efectivo representa un 14.01% del total de los activos corrientes, representando las cuentas por cobrar casi el 85.82% % o sea el área mas productiva de la empresa, que a su vez tuvo un aumento del orden del 5.02% vs el trimestre precedente. Los activos circulantes representan el 95.38% del total de activos, el restante 4.62 % está representado por mobiliario y equipo de oficinas 2.30% , inversiones en acciones 0.84% y propiedades disponibles para la venta y otros activos representan el restante 1.48%, del total de activos.

Mediante la Resolución No. CNV-37-12 del 13 de febrero de 2012, se autorizó emisión de B/8 millones correspondiente a la Séptima emisión de VCNS. Al 30 de septiembre de 2012 se habían colocado B/8,000,000.00.

Mediante Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores , No. SMV 180-12 del 5 de junio de 2012, se obtuvo la aprobación para una emisión de VCNs por $11 millones, correspondiente a la octava emisión de VCNs de la empresa . Al cierre del trimestre, se había colocado en su totalidad.

De la Tercera Emisión de Bonos Hopotecarios 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.

El 24 de noviembre de 2010 con la Resolución No. CNV 485-10, la Comisión Nacional de Valores, autorizó la Cuarta Emisión de Bonos Hipotecarios, ésta por $6 millones, de los cuales se han colocado al cierre del trimestre que finalizó el 30 de septiembre en su totalidad.

El 9 de junio de 2011, el Emisor obtuvo mediante Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores No. CNV-214-11 autorización para la Quinta Emisión de Bonos Hipotecarios por $2 millones, de los cuales al cierre del presente trimestre se ha colocado $1,250,000.00

El emisor obtuvo mediante la Resolución Emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores No. SMV295-12 del 27 de agosto de 2012, la autorización para emitir doce millones de dólares. La fecha de emisión es 3 de octubre de 2012, y por

METROCREDIT HIPOTECARIA

lo tanto al cierre del presente trimestre la totalidad de los bonos se encontraba disponible para la venta en esa fecha.
Al momento de la preparación del presente informe, todas las garantías se encuentran depositadas en el fiduciario ABS TRUST.

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de B/47,515,154 un 3.4% mayor que el trimestre correspondiente al 30 de junio de 2012, desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes $21,349,257 sea 44.93% del total, que a su vez tuvo un aumento de 4.23% vs el 30 de junio de 2012, básicamente debido a un aumento en sobregiros bancarios.

El pasivo a largo plazo, se mantuvo en los niveles del trimestre anterior, ya que a junio de 2012 el monto de los mismos fue de B/.14,305,300 vs B/.14,352,094 a septiembre de 2012.

Los otros pasivos aumentaron 5.80%, básicamente debido al aumento en intereses no devengados y gastos de manejo no devengados.

En este trimestre la relación corriente casi no varió, para el segundo trimestre del año 2012 esta relación fué a 2.31 a 1, y a septiembre 30 de 2012 esta relación disminuyó a 2.30 a 1 .

B. RECURSOS DE CAPITAL

La empresa aumentó su capital pagado a una suma de B/.3,045,000 en efectivo en efectivo en el presente trimestre, en el trimestre previo fue de B/.2,780,000 y en el primer trimestre del año fue de B/.2,500,000 . Su relación de apalancamiento en la actualidad mejoró a 12.20 veces vs 12.71 veces en junio de 2012 y v 12.96 el 31 de marzo de 2012 . Un aumento de capital y utilidades retenidas , influyó en disminuir su nivel de apalancamiento vs el trimestre vencido el 30 de junio de 2012. El accionista único pretende aumentar el mismo a corto plazo, para llevarlo a B/.3.1 millones, pagados en efectivo durante los próximos meses, y a B/.4 millones durante el año 2013.

C. RESULTADOS OPERATIVOS

Durante el tercer trimestre del presente año 2012, la empresa obtuvo ingresos por $1,678,903, un 7.67% mayor que el trimestre previo, no obstante, acumulado los primeros nueve meses del año, son un 20.7% mayores al mismo período del año 2011. Lo ingresos se desglosan así: intereses $1,193,434 Manejo US$ 85,426 ,Otros ingresos US$ 381,274 e intereses ganados en plazo fijo B/.18,769. Los ingresos totales de los primeros 9 meses, representan un 85.95% del total de los ingresos del año 2011.

Para el presente trimestre, los intereses ganados representan un 71.08%, los gastos de manejo un 5.09% los otros ingresos un 22.71% y los intereses ganados en plazo fijo 1.12 %.

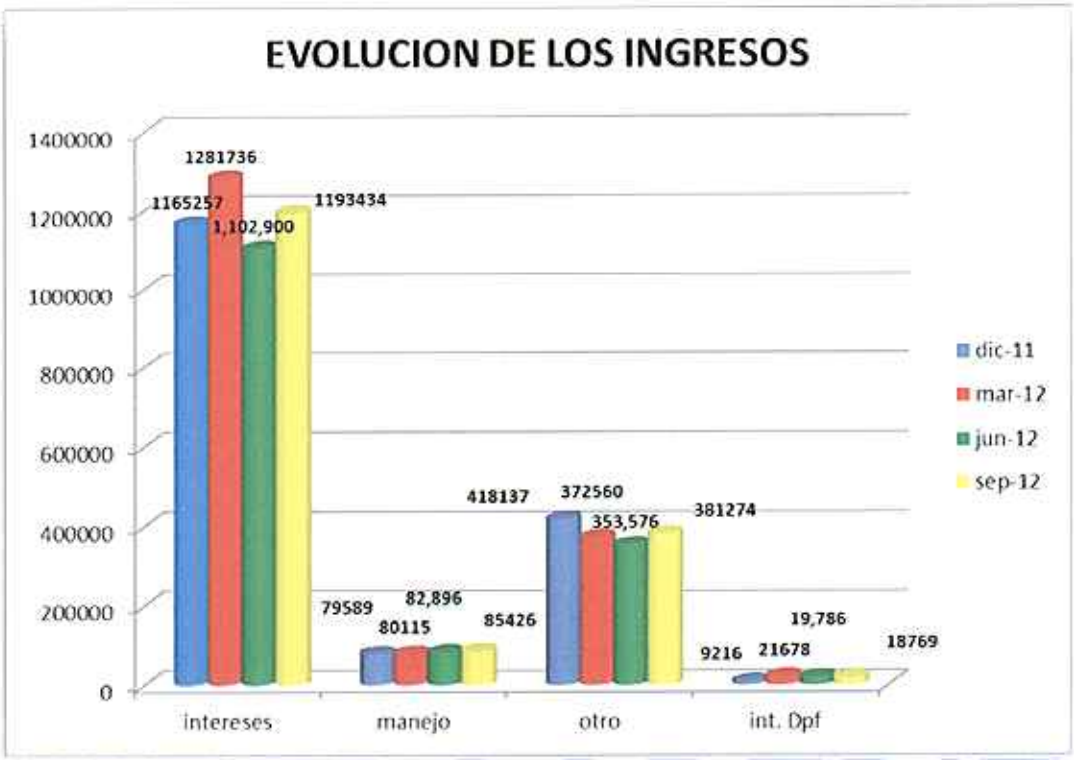
Los gastos generales y administrativos del trimestre alcanzaron la suma de US$ 1,546,087 o sea un 6.50% mayor que el trimestre previo ,y si comparamos los primeros nueve meses de este año vs el período similar al año 2011, los gastos acumulados del primer semestre representan un 28.42% mayor que ese 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$ 642,674 y representan un

41.57% del total de gastos del trimestre , y los honorarios y gastos de personal que en conjunto suman US$ 434,309 o sea un 28.09% del total de gastos del trimestre.

Se registró una utilidad antes de impuestos de $132,276, lo que después de impuestos estimados representa una utilidad neta acumulada en el año de US$ 387,658. Las utilidades netas acumuladas al fin del presente trimestre, y acumulado para el año 2012 representan un 79.36% del total de las utilidades netas del año 2011.

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



METROCREDIT

ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

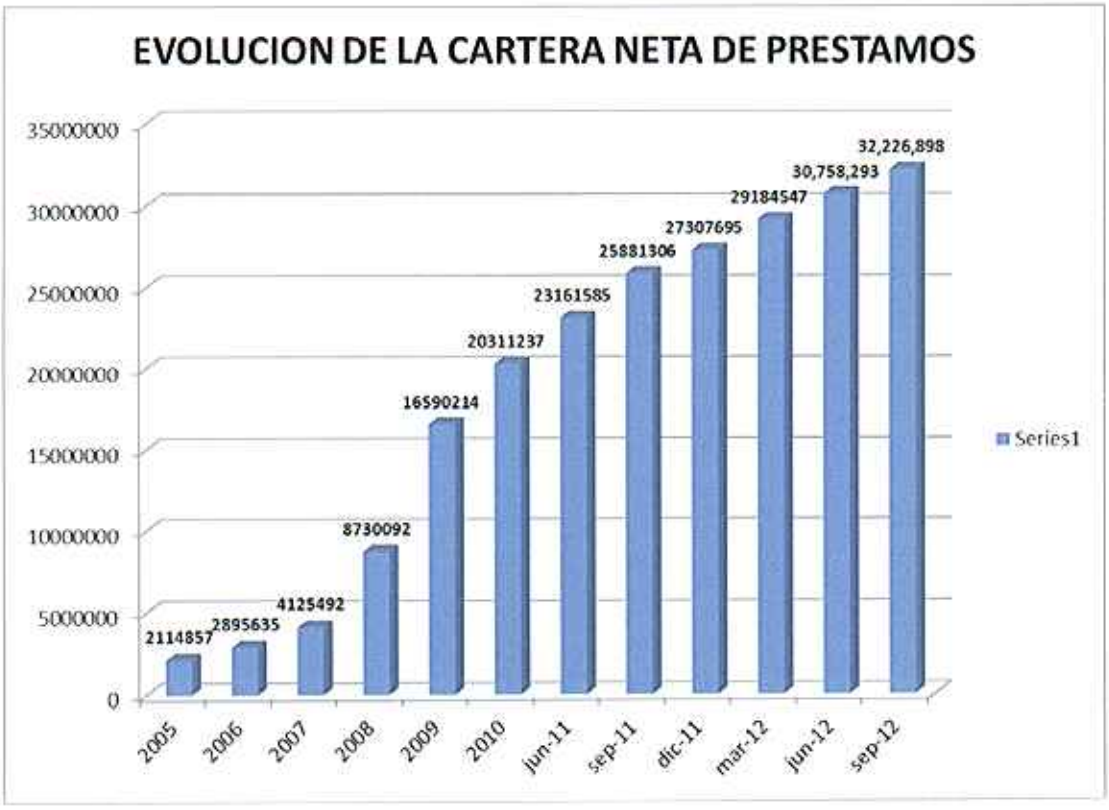
Producto de una buena campaña de publicidad bien dirigida a través de diferentes medios de comunicación,(televisión, radio y vallas de carretera) la apertura de nueve sucursales o centros de captación de préstamos en el interior del país, David, Chitré y Santiago, Aguadulce y Penonomé, y también la Sucursal 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 4.77 % comparativamente al trimestre anterior, y un excelente 18.01% vs el mismo trimestre del año anterior. Consideramos que con la consolidación de las nuevas sucursales como la de Bugaba, ya con un año de operaciones, una nueva sucursal inició operaciones en el mes de mayo de 2012 en Vista Alegre, Arraiján, dos otras planificadas para este año 2013, 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.

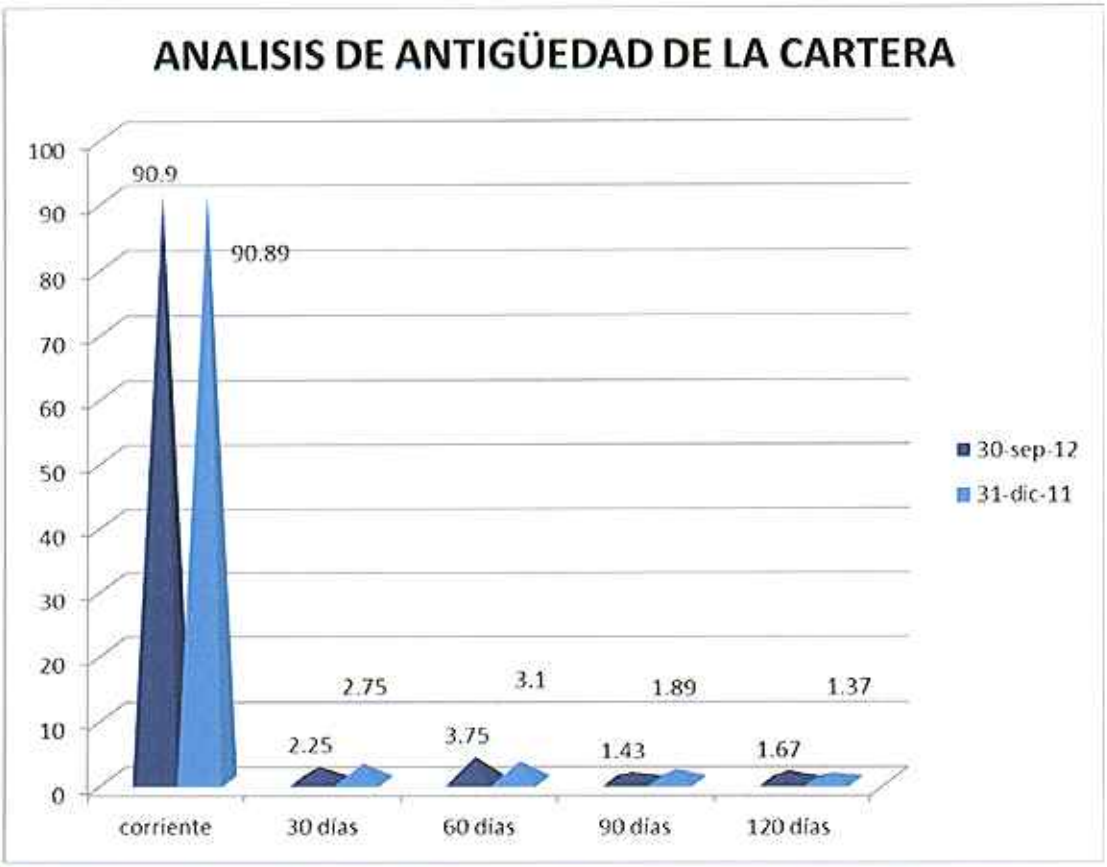
Dado que el interior ha representado un importante porcentaje del aumento de la cartera de préstamos en los últimos dos años, sobre todo en el área de provincias centrales, área no atendida anteriormente, la dirección de la empresa ha continuado una política agresiva de expansión, y producto de la misma se esperan abrir dos 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. Para el próximo año se prevé la apertura de una nueva sucursal, la cual tendrá local propio, y la mudanza de la Casa Matriz para un nuevo local. Todo esto en el primer trimestre del año 2013.

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.



METROCREDIT
HIPOTECARIA

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

Estado de Situación Financiera	Trimestre que reporta Sept 2012	Trimestre que reporta Junio 2012	Trimestre que reporta Marzo 2012	Trimestre que reporta Dic. 2011
Ingresos totales	1,678,903,	1,559,248,	1,756,089	1,672,199
Utilidad antes de Impuestos	132,276	107,499	297,433	22,158
Depreciación y amortización	36,971	35,760	33,719	32,855

Balance General	Trimestre que reporta Sept. 2012	Trimestre que reporta Junio 2012	Trimestre que reporta Marzo 2012	Trimestre que reporta Dic. 2011
Activo Circulante	49,036,671	47,394,083	44,084,482	40,649,054
Activos Totales	51,409,904	49,568,127	45,783,897	42,228,381
Pasivo Circulante	21,349,257	20,481,762	17,759,345	15,198,584
Bonos y VCNS por pagar	33,245,000	33,245,000	30,444,000	27,995,000
Capital Pagado	3,045,000	2,780,000	2,500,000	2,260,000
Razones Financieras				
Deuda total/patrimonio	12.20	12.71	12.96	13.72
Capital de Trabajo	27,687,414	26,912,321	26,325,137	25,450,470
Razón Corriente	2.30	2.31	2.48	2.67
Préstamos , Bonos y VCNs /Activos Totales	0.68	0.68	0.69	0.68
Gastos de Operación/Ingresos Totales	0.89	0.93	0.83	0.99

METROCREM
HIPOTECARIA

III PARTE

Estados Financieros Interinos al tercer trimestre del año 2012
(30 de septiembre de 2012)

METROCREDIT
HIPOTECARIA

HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

INDICE DEL CONTENIDO

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Alcance
Hemos efectuado la auditoría intermedia del balance de situación adjunto de **HIPOTECARIA METROCREDT, S. A.,** al 30 de septiembre de 2012, y los estados conexos de resultados, patrimonio de los accionistas y los flujos de efectivo desde el 1 de enero al 30 de septiembre de 2012 y las notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración para los Estados Financieros Intermedios
Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la empresa, quien ha preparado éstos con base a la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 – información financiera intermedia de la Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido a fraude o error

Responsabilidad del auditor
Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de los estados financieros intermedios con base a nuestra revisión. Efectuamos nuestra revisión de conformidad con Normas Internacionales de Auditoria. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la revisión para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros intermedios están libres de errores de importancia relativa.

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

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

En nuestra opinión, los estados financieros intermedios antes mencionados, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.,** al 30 de junio de 2012, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo del 1 de enero al 30 de septiembre de 2012, de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad No. 34 Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.

.../...

Información adicional

Nuestra auditoría se efectuó con el propósito de expresar una opinión acerca de los estados financieros básicos. La información adicional que se acompaña, se presenta para propósitos de análisis y no es parte requerida de los estados financieros básicos. Dicha información ha sido objeto de los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros básicos y en nuestra opinión, se presenta razonablemente en todos los aspectos importantes con relación a los estados financieros básicos.

Bauto y Asociados

17 de noviembre de 2012
Panamá, República de Panamá

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACION FINANCIERA

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

ACTIVO	NOTAS		Septiembre 2012		2011
Activo corriente					
Efectivo en cajas y bancos	1	B/.	6,807,133	B/.	5,200,031
Préstamos por cobrar - clientes	2		42,082,583		35,337,165
Cuentas por cobrar - empleados			164		164
Cuentas por cobrar - cheques devueltos			-		200
Adelanto a préstamos por cobrar			67,682		30,825
Adelanto a compra			73,092		64,875
Seguros pagados por adelantado	3		6,017		15,794
Total activo corriente			49,036,671		40,649,054
Inversiones en acciones y bonos del Estado	4		432,625		265,000
Propiedades disponibles para la venta	5		18,573		20,463
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	6		1,181,984		575,511
Otros activos					
Cuentas por cobrar - Fideicomiso			260,000		260,000
Cuentas por cobrar - terceros			383,809		383,809
Cuentas por cobrar - otras			14,698		8,697
Depósito de garantía			12,362		4,562
Gastos de organización, neto de amortización acumulada	7		68,182		60,285
Fondos en Fideicomiso	C		1,000		1,000
Total otros activos			740,051		718,353
Total activo			**51,409,904**		42,228,381
Cuentas de Orden					
Valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar		B/.	**88,809,165**	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 FINANCIERA

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

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	NOTAS	Septiembre 2012	2011
Pasivo corriente			
Sobregiros bancarios	1	B/. 1,189,114	B/. 374,003
Cuentas por pagar - proveedores	8	32,270	108,452
V.C.N. por pagar	C	19,000,000	14,000,000
Préstamos por pagar - bancos	9	437,387	232,028
Impuesto y retenciones por pagar	10	19,975	10,767
Descuento retenido por pagar		-	43
Adelantos recibidos de clientes		58,320	33,064
I.T.B.M.S. - Tesoro Nacional	11	3,093	3,170
FECI - préstamos por cobrar		104,013	-
Impuesto sobre la renta por pagar	12	505,085	437,057
Total pasivo corriente		21,349,257	15,198,584
Pasivo largo plazo			
Bonos por pagar	C	14,245,000	13,995,000
Préstamos por pagar - bancos	9	107,094	73,786
Total pasivo largo plazo		14,352,094	14,068,786
Otros pasivos			
Dividendos y cuentas por pagar - accionista		60,338	57,250
Intereses no devengados	2	9,855,685	8,029,470
Gastos de manejo no devengados	13	1,897,780	1,796,650
Total otros pasivos		11,813,803	9,883,370
Total pasivo		47,515,154	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 3,045 y 2,260 acciones para septiembre de 2012 y para diciembre de 2011, respectivamente.		3,045,000	2,260,000
Utilidades no distribuidas	14	849,750	817,641
Total patrimonio de los accionistas		3,894,750	3,077,641
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		B/. **51,409,904**	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 INTEGRALES

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

	NOTAS		Septiembre 2012	%		2011	%		AUMENTO O (DISMINUCION)	%
Ingresos:										
Intereses ganados		B/.	3,578,070	72	B/.	3,929,592	68	B/.	(351,522)	(9)
Ingresos - gastos de manejo	13		248,437	5		288,224	5		(39,787)	(14)
Intereses ganados - plazos fijos			60,233	1		38,578	-		21,655	56
Otros ingresos	15		1,107,410	22		1,554,019	27		(446,609)	(29)
Total ingresos			4,994,150	100		5,810,413	100		(816,263)	(14)
Menos:										
Gastos generales y administrativos	16		4,456,942	89		5,120,983	88		(664,041)	(13)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta			537,208	11		689,430	12		(152,222)	(22)
Menos: impuesto sobre la renta										
Causado			149,550	3		200,919	3		(51,369)	(26)
Utilidad neta		B/.	**387,658**	8	B/.	488,511	9	B/.	(100,853)	(21)

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Del 1 de enero al 30 de septiembre 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	14	-	(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		785,000	-	785,000
Menos: declaración de dividendos		-	(350,000)	(350,000)
Ajuste a periodo anterior		-	(210)	(210)
Impuesto complementario	14	-	(20,878)	(20,878)
Saldos al 30 de septiembre de 2012		3,045,000	462,092	3,507,092
Utilidad neta al 30 de septiembre de 2012		-	387,658	387,658
Saldos al 30 de septiembre de 2012		B/. **3,045,000**	B/. **849,750**	B/. **3,894,750**

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

	Septiembre 2012	2011
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Efectivo recibido de:		
Abonos de préstamos por cobrar, intereses ganados y comisión de cierre	B/. 9,316,713	B/. 21,140,759
Efectivo (utilizado) en:		
Gastos administrativos pagados	(4,295,224)	(5,175,574)
Pago de impuestos	(207,476)	(254,741)
Préstamos otorgados	(9,054,794)	(22,332,409)
Adelantos a préstamos	(36,857)	(18,475)
Total efectivo (utilizado)	(13,594,351)	(27,781,199)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación	(4,277,638)	(6,640,440)
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Adquisición en activo fijo	(711,651)	(181,292)
Depósitos en garantía	(7,800)	(530)
Emisión de acciones	785,000	400,000
Inversiones en acciones	(167,625)	(265,000)
Adelanto a compra	(8,217)	-
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de inversión	(110,293)	(46,822)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Efectivo (utilizado) o recibido en:		
Préstamos abonados o cancelados	(171,933)	(267,443)
Préstamos recibidos	410,600	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	(6,001)	(8,697)
Variación en cuentas por pagar - accionistas	3,088	51,250
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	44,168	28,338
Dividendos pagados	(350,000)	(227,778)
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento	5,179,922	6,724,075
Aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo	791,991	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 septiembre	B/. **5,618,019**	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 septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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.

Sexta 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. SMV 295-12 del 27 de agosto de 2012. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

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

Fecha de emisión:	3 de octubre de 2012.
Monto:	Doce millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno. (B/.12,000,000.00)
Bonos disponible para la Venta:	Doce millones (B/.12,000.000.00)
Plazo:	Cuatro años (3 de octubre de 2016).
Tasa de interés:	Ocho 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 septiembre de 2012, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2011

C. Emisión de Bonos (continuación)

Informe de la empresa Fiduciaria al 30 de septiembre de 2012

En el informe de ABC Trust, Inc., al 30 de septiembre 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 septiembre de 2012 a SIETE MILLONES SETECIENTOS UN MIL CUATROCIENTO VEINTITRES DOLARES CON NOVENTA Y CINCO CENTÉSIMOS. (US $7,701,423.95).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DIECIOCHO MILLONES CINCUENTA Y UN MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO DOLARES CON SETENTA Y UN CENTÉSIMOS. (US $18,051,364.71), 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 30 de septiembre de 2012 a SES MILLONES SEIS CIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO DOLARES CON TREINTA Y NUEVE CENTÉSIMOS. (US $6,695,775.39).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DOCE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE DOLARES CON CINCUENTA Y SEIS CENTÉSIMOS. (US $12,000,677.56), para la misma fecha.

Fideicomiso V y VI

A la fecha 30 de septiembre de 2012 no ha recibido bienes para conformar el patrimonio fideicomisito, 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 septiembre de 2012 a OCHO MILLONES NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO DOLARES CON CUARENTA Y SEIS CENTÉSIMOS. (US $8,908,524.46).

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

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

C. Emisión de Bonos (continuación)

Bienes del Fideicomiso (continuación)

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DIECISEIS MILLONES NUEVE MIL OCHENTA Y CUATRO DOLARES CON SETENTA Y UN CENTÉSIMOS. (US $16,009,084.71), 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 septiembre de 2012 a DOCE MILLONES CIETNO CUARENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO DOLARES CON CUARENTA Y CINCO CENTÉSIMOS. (US $12,149,388.45).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a TREINTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE DOLARES CON ONCE CENTÉSIMOS. (US $31,693,847.11), para la misma fecha.

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).

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

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

C. Emisión de Bonos (continuación)

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.

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).

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

C. Emisión de Bonos (continuación)

Octava Emisión de Valores Comerciales Negociables (continuación)

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 la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

b) Base de preparación

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

Las políticas de contabilidad aplicadas por la empresa para el período terminado el 30 de septiembre 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.

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.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

d) Reconocimiento de ingresos y gastos

Ingresos por intereses y comisiones

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

Gastos de manejo (Comisiones de manejo)

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

Gastos

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

e) Instrumentos financieros

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

f) Préstamos por cobrar y provisión para posibles préstamos incobrables

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

g) Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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:

	Septiembre 2012	2011
Cuentas corrientes		
Caja	B/. 35,863	B/. 18,786
Caja menuda	1,550	1,400
Banco Nacional de Panamá	3,104	479
Caja de Ahorros	8,316	10,320
Banco Trasatlántico, S. A.	4,448	18,317
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.	8,541	3,924
Capital Bank, Inc.	10,351	11,000
Banco Citibank (Panamá), S. A.	737	737
Global Bank Corporation	53,792	27,142
Banco General, S. A.	25,656	7,741
Banco Panamá, S. A.	62,365	101,583
Multibank, Inc.	30,129	9,796
Balboa Bank & Trust, Corp.	53,475	-
Totales - cuentas corrientes	298,327	211,225
Cuentas de ahorros		
MetroBank, S. A.	19,576	19,576
Caja de Ahorros	3,157	3,157
Totales - cuentas de ahorros	22,733	22,733
Plazos fijos		
Banco Citibank (Panamá), S. A.	56,073	56,073
Global Bank Corporation	1,500,000	1,500,000
Banco Trasatlántico, S. A.	1,820,000	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.	120,000	-
Totales - plazo fijo	6,486,073	4,966,073
Sub-totales	**6,807,133**	5,200,031
Menos: Sobregiros bancarios *		
Global Bank Corporation	571,207	321,065
MetroBank, S. A.	331,400	52,938
Banco Trasatlántico, S. A.	286,507	-
Sub-totales	**(1,189,114)**	(374,003)
Totales netos	B/. **5,618,019**	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 septiembre 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:

	Septiembre 2012	2011
Préstamos por cobrar	B/. 42,082,583	B/. 35,337,165
Menos: intereses no devengados	9,855,685	8,029,470
Totales netos	B/. **32,226,898**	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 septiembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, así:

	Septiembre 2012	%	2011	%
Corriente	B/. 38,253,068	90.90	B/. 32,117,949	90.89
30 días	946,858	2.25	971,772	2.75
60 días	1,578,097	3.75	1,095,452	3.10
90 días	601,781	1.43	667,872	1.89
120 días	702,779	1.67	484,120	1.37
Totales	B/. **42,082,583**	100.00	B/. 35,337,165	100.00

3. Seguros pagados por adelantado

El monto de B/.**6,017** para septiembre 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. 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.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

5. 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/. 7,657	B/. 18,000
214.677	*	10,916	15,000
Totales		B/. **18,573**	B/. 33,000

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

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

(Véase detalle en la página No.25).

7. Gastos de organización - neto de amortización acumulada

El monto de B/.**68,182** para septiembre 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 septiembre 2012 se amortizó B/.**20,551** y para diciembre 2011 se amortizó B/.26,942.

8. Cuentas por pagar – proveedores

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

	Septiembre 2012	%	2011	%
De 1 a 30 días	B/. 3,516	10.90	B/. 91,076	83.98
De 31 a 60 días	-	-	-	-
De 61 a 90 días	-	-	9,189	8.47
De 91 a 120 ó más	28,754	89.10	8,187	7.55
Totales	B/. **32,270**	100.00	B/. 108,452	100.00

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

9. Préstamos por pagar - bancos

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

PORCIÓN CORRIENTE			Septiembre 2012	2011
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A.				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta junio		
Varios préstamos	2008 - 2013	2012	B/. 25,122	B/. 57,960
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
CAJA DE AHORROS				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta septiembre		
Varios préstamos	2010 - 2013	2012	392,316	158,405
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
GLOBAL BANK CORPORATION				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta septiembre		
Varios préstamos	2012 - 2015	2012	19,949	3,752
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
METROBANK, S. A.				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta septiembre		
Varios préstamos	2008 - 2012	2012	-	11,911
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Totales			437,387	232,028
PORCIÓN LARGO PLAZO				
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A.			59,123	73,786
GLOBAL BANK CORPORATION			47,971	-
Totales			B/. 107,094	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 septiembre de 2012, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2011

10. Impuestos y retenciones por pagar

El importe de B/.**19,975** para septiembre 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 septiembre y diciembre de 2012 y 2011. Este monto se paga en el mes siguiente, es decir, en el mes de octubre y enero 2012.

11. I.T.B.M.S. – Tesoro Nacional

El monto de B/.**3,093** para septiembre 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 octubre y diciembre de 2012 y 2011. Este monto se paga en el mes siguiente, es decir en el mes de octubre y enero de 2012.

12. Impuesto sobre la renta por pagar

El monto de B/.**505,085** para septiembre 2012, incluye el monto de B/.149,550 que corresponde al impuesto sobre la renta causado para septiembre 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.

13. Ingresos – gastos de manejo no devengados

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

	Septiembre 2012	2011
Saldos al inicio del período	B/. 1,796,650	B/. 1,525,856
Totales del período al 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011	349,567	559,018
Menos: monto diferido por amortizar	**1,897,780**	1,796,650
Totales de ingresos del período	B/. **248,437**	B/. 288,224

14. Utilidades no distribuidas

A las utilidades no distribuidas se le aplicó el monto de B/.**20,878** para septiembre 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 septiembre de 2012, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2011

15. Otros ingresos

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

	Septiembre 2012	2011
Legales	B/. 317,433	B/. 436,816
Notariales	79,304	102,110
Avalúos	84,400	115,970
Cesión	120,625	148,425
Timbres	9,567	14,228
Seguros	39,119	52,621
Comisión de asesoría y análisis de riegos	267,946	445,502
Minuta – carta de cancelación	8,768	9,546
Interés moroso	98,102	94,250
Varios	82,146	124,551
Totales	B/. **1,107,410**	B/. 1,544,019

16. Gastos de personal

El número de empleados durante el período terminado al 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, es de **78** y 63, empleados. (Véase detalle en la página No.28).

INFORMACIÓN ADICIONAL

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

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

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

Al 30 de septiembre 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	500,000	92,500	56,028	31,294	14,884	-	16,945	711,651
Saldos al 30 de septiembre	500,000	310,500	467,532	267,870	171,032	10,295	68,106	1,795,335
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	(-)	(6,810)	(55,447)	(24,050)	(12,524)	(-)	(7,619)	(106,450)
Menos: ajustes	(-)	-	-	1,272	-	-	-	1,272
Saldos al 30 de septiembre	(-)	(44,125)	(240,445)	(207,104)	(82,077)	(10,295)	(29,305)	(613,351)
Saldos netos	**500,000**	**266,375**	**227,087**	**60,766**	**88,955**	**-**	**38,801**	**1,181,984**
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 septiembre de 2012

	Terreno	Edificio	Equipo rodante	Equipo de oficina	Mobiliario y enseres	Instalación y mejoras	Letrero	Gasto de organización	Totales
ACTIVOS FIJOS									
Panamá	B/. 500,000	B/. 60,000	B/. 266,803	B/. 138,334	B/. 76,961	B/. 10,295	B/. 12,906	B/. 39,149	B/. 1,104,448
Chitré	-	-	16,367	15,490	10,211	-	5,597	14,650	62,315
Santiago	-	-	16,667	15,514	8,698	-	8,699	20,272	69,850
Penonomé	-	158,000	36,333	20,416	10,559	-	5,971	29,149	260,428
David	-	-	47,567	12,749	12,650	-	1,160	21,888	96,014
Aguadulce	-	-	12,381	7,035	7,808	-	2,677	11,891	41,792
La Chorrera	-	-	13,619	15,485	10,105	-	5,479	17,251	61,939
Cerro Viento	-	-	23,121	12,797	9,687	-	5,639	12,240	63,484
Bugaba	-	-	34,674	14,011	12,749	-	11,886	16,394	89,714
Vista Alegre	-	92,500	-	16,039	11,604	-	8,092	16,106	144,341
Las Cumbres	-	-	-	-	-	-	-	12,341	12,341
Sub - totales	500,000	310,500	467,532	267,870	171,032	10,295	68,106	211,331	2,006,666
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES									
Panamá	(-)	(24,332)	(130,794)	(120,307)	(52,529)	(10,295)	(1,012)	(39,149)	(378,418)
Chitré	(-)	(-)	(13,411)	(11,615)	(4,805)	(-)	(4,426)	(14,650)	(48,907)
Santiago	(-)	(-)	(13,922)	(11,100)	(4,098)	(-)	(8,699)	(20,272)	(58,091)
Penonomé	(-)	(18,765)	(25,027)	(20,063)	(5,869)	(-)	(4,294)	(21,812)	(95,830)
David	(-)	(-)	(30,430)	(12,693)	(4,706)	(-)	(1,082)	(20,522)	(69,433)
Aguadulce	(-)	(-)	(10,936)	(7,010)	(3,447)	(-)	(2,210)	(10,591)	(34,194)
La Chorrera	(-)	(-)	(5,448)	(10,323)	(2,330)	(-)	(2,192)	(6,901)	(27,194)
Cerro Viento	(-)	(-)	(4,837)	(6,451)	(2,254)	(-)	(1,880)	(4,081)	(19,503)
Bugaba	(-)	(-)	(5,640)	(5,812)	(1,591)	(-)	(2,971)	(4,099)	(20,113)
Vista Alegre	(-)	(1,028)	(-)	(1,730)	(448)	(-)	(539)	(1,072)	(4,817)
Las Cumbres	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
Sub - totales	-	(44,125)	(240,445)	(207,104)	(82,077)	(10,295)	(29,305)	(143,149)	(756,500)
Saldos netos	B/. **500,000**	B/. **266,375**	B/. **227,087**	B/. **60,766**	B/. **88,955**	B/. **-**	B/. **38,801**	B/. **68,182**	B/. **1,250,166**

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

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

		SUCURSALES										Septiembre		AUMENTO O
	NOTAS	Panamá	Chitré	Santiago	Penonomé	David	Aguadulce	La Chorrera	Cerro Viento	Bugaba	Vista Alegre	2012	2011	(DISMINUCIÓN)
Gastos de personal	16	B/. 213,731	B/. 18,237	B/. 24,081	B/. 22,135	B/. 32,302	B/. 18,306	B/. 21,724	B/. 22,950	B/. 21,635	B/. 12,570	B/. 407,671	B/. 472,482	B/. (64,811)
Honorarios profesionales		583,087	15,675	23,998	43,900	82,880	16,150	23,300	37,850	33,110	24,800	884,750	740,192	144,558
Viáticos y viajes		1,209	1,224	1,422	1,074	537	450	865	603	1,164	1,012	9,560	9,837	(277)
Atención a clientes y empleados		39,613	159	201	135	251	64	29	1	55	33	40,541	71,474	(30,933)
Papelería y útiles de oficina		14,967	1,494	1,768	1,182	1,737	852	1,791	1,743	706	1,852	28,092	54,900	(26,808)
Papel sellado y timbres		2,096	84	125	185	241	73	107	92	117	54	3,174	5,426	(2,252)
Alquileres		40,206	4,500	6,750	-	4,920	3,150	4,800	6,460	3,600	-	74,386	76,295	(1,909)
Luz		7,283	1,174	1,623	1,876	820	737	1,318	1,271	1,202	1,266	18,570	23,145	(4,575)
Teléfono y fax		21,024	1,759	3,269	1,528	1,642	1,636	1,415	2,610	899	771	36,553	45,394	(8,841)
Agua		-	-	291	162	115	-	-	440	112	217	1,337	1,267	70
Cuotas y suscripciones		4,007	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,007	5,422	(1,415)
Combustibles		19,928	135	145	45	1,333	58	60	-	-	145	21,849	32,915	(11,066)
Transporte - sucursales		127,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	127,500	163,054	(35,554)
Transporte local		1,342	-	-	-	-	6	-	105	-	5	1,458	1,076	382
Aseo y limpieza		2,484	498	955	939	814	507	666	505	595	222	8,185	9,123	(938)
Acarreo y flete		-	560	560	708	560	700	700	700	700	210	5,398	5,719	(321)
Correo y porte postal		14,859	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,859	15,074	(215)
Propaganda		134,544	15,285	3,955	4,475	16,174	4,392	4,415	5,190	2,410	5,415	196,255	268,444	(72,189)
Impuestos municipales		2,284	655	1,135	786	1,260	332	1,510	1,170	813	670	10,615	10,858	(243)
Impuestos nacionales		110,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	110,000	96,880	13,120
Seguros		65,272	-	-	500	-	-	520	-	-	-	66,292	79,119	(12,827)
Servicios de descuentos		762	-	-	-	-	-	-	-	-	-	762	987	(225)
Depreciaciones y amortizaciones		41,762	4,642	4,621	13,459	8,379	2,943	7,611	8,871	10,417	3,745	106,450	118,708	(12,258)
Organización		-	1,098	2,027	4,372	3,298	1,799	2,588	1,837	2,459	1,073	20,551	26,942	(6,391)
Donación		980	320	560	1,000	1,720	360	520	620	760	480	7,320	9,900	(2,580)
Alquiler de equipo		21,840	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,840	13,687	8,153
Reparación y mantenimiento		28,946	10,558	9,686	10,305	7,773	6,406	5,495	8,269	5,474	2,761	95,673	145,474	(49,801)
Bancarios		57,566	80	50	146	767	15	349	334	45	493	59,845	50,523	9,322
Intereses financieros		60,783	-	-	-	-	-	75	25	-	25	60,908	61,906	(998)
Intereses de bonos		1,660,567	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,660,567	1,912,675	(252,108)
I.T.B.M.S. - asumido		81,114	-	-	-	-	-	-	-	-	-	81,114	82,717	(1,603)
Traspasos, placas y revisados		551	29	13	48	236	29	58	29	29	15	1,037	856	181
Entrenamiento al empleados		1,049	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,049	405	644
Uniformes		4,127	225	665	265	379	662	300	150	385	150	7,308	6,542	766
Fumigación		465	80	60	90	60	45	80	80	80	80	1,120	1,372	(252)
Legales y notariales		106,407	1,853	2,832	5,310	9,539	2,409	3,058	3,367	4,104	2,526	141,405	143,905	(2,500)
Seguros - préstamos		2,791	1,141	992	2,409	4,268	914	1,677	2,596	1,981	2,181	20,950	30,311	(9,361)
Avalúos - préstamos		5,654	1,270	3,445	6,569	10,206	2,738	2,763	6,054	4,101	3,653	46,453	55,795	(9,342)
Seguridad y vigilancia		520	-	-	-	241	-	-	-	-	-	761	-	761
No deducible		19,962	43	-	-	86	-	-	-	86	-	20,177	8,641	11,536
Incobrables		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	260,015	(260,015)
Multas y recargos		30,600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,600	704	29,896
Varios		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	822	(822)
Totales		B/. 3,531,882	B/. 82,778	B/. 95,229	B/. 123,603	B/. 192,538	B/. 65,733	B/. 87,794	B/. 113,922	B/. 97,039	B/. 66,424	B/. 4,456,942	B/. 5,120,983	B/. (664,041)

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS DE PERSONAL

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

Al 30 de septiembre de 2012	SUCURSALES										
	Panamá	**Chitré**	**Santiago**	**Penonomé**	**David**	**Aguadulce**	**La Chorrera**	**Cerro Viento**	**Bugaba**	**Vista Alegre**	**Totales**
Salario	B/. 157,039	B/. 12,169	B/. 14,350	B/. 14,757	B/. 20,180	B/. 13,263	B/. 12,990	B/. 14,309	B/. 13,279	B/. 9,583	B/. 281,919
Vacaciones	11,650	1,352	1,724	1,406	1,449	1,063	2,291	2,614	1,720	-	25,269
Décimo tercer mes	11,777	973	1,187	1,205	1,649	1,015	1,359	1,331	1,093	446	22,035
Prima de producción	1,800	780	1,560	2,190	4,730	810	1,510	1,815	1,570	1,120	17,885
Prestaciones laborales	6,124	907	2,839	116	1,007	-	1,246	313	1,715	-	14,267
Prestaciones sociales	25,341	2,056	2,421	2,461	3,287	2,155	2,328	2,568	2,258	1,421	46,296
Totales	**213,731**	**18,237**	**24,081**	**22,135**	**32,302**	**18,306**	**21,724**	**22,950**	**21,635**	**12,570**	**407,671**
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/. -	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 diciembre 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
HIPOTECARIA

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

FID. ABS 3203A-12

SUPERVAL 22NOV'12AM10:40
CONS: 81841
RECIBIDO POR:

Panamá, 22 de Noviembre de 2012.

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

Ref: R.G. INMOBLILIARIA, S.A.
Emsión VCN'S US$3,000,000.00
Fideicomiso FG-015-08

Señor Abood:

Nos permitimos informarles que la empresa R.G. INMOBILIARIA, S.A., mantiene registrado un fideicomiso de garantía en beneficio de cada uno de los tenedores de VCN's, cuya emisión fuere autorizada por dicha superintendencia mediante la resolución CNV No. 97-09 del 14 de Abril de 2009.

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de Septiembre de 2012 de **SEIS MILLONES SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS CON 00/100 (US$6,729,500.00).**

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Atentamente,
ABS TRUST INC.

Mariela Ariza
Mariela Ariza
Subgerente de Administración y Finanzas

/ema

CC. R.G. INMOBILIARIA, S.A.

ABS TRUST

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

SUPERVAL 22NOV'12AM10:39
CONS: 81838
RECIBIDO POR:

FID. ABS 3194A-12

Panamá, 22 de Noviembre 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, S.A., 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 CNV No.193-08 del 03 de Julio de 2008.

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de Septiembre de 2012 de **SIETE MILLONES SETECIENTOS UN MIL CUATROCIENTOS VEINTITRES CON 95/100 (US$7,701,423.95).**

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Atentamente,
ABS TRUST INC.

Mariela Ariza

Mariela Ariza
Subgerente de Administración y Finanzas

/ema

CC. HIPOTECARIA METROCREDIT

ABS TRUST

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

FID. ABS 3195A-12

SUPERVAL 22NOV'12AM10:40
CONS: 81839
RECIBIDO POR:

Panamá, 22 de Noviembre 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, S.A., 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 CNV No.485-10 del 24 de noviembre de 2010.

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de Septiembre de 2012 de **SEIS MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SETENTA Y CINCO CON 39/100 (US$6,695,775.39)**

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
Avenida Quinta #97, entre calle 71 y 72, San Francisco
Apartado 0830-01202, Panamá, Panamá

FID. ABS3196A-12

SUPERVAL 22NOV'12AM10:40
CONS: 81840
RECIBIDO POR: Kenya

Panamá, 22 de Noviembre 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 SMV No. 37-12 del 13 de febrero de 2012.

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de Septiembre de 2012 de **OCHO MILLONES NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO CON 46/100 (US$8,908,524.46).**

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Atentamente,
ABS TRUST INC.

Mariela Ariza
Subgerente de Administración Finanzas

/ema

CC. HIPOTECARIA METROCREDIT

ABS TRUST

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

FID. ABS 3197A-12

Panamá, 22 de Noviembre de 2012.

SUPERVAL 22NOV'12AM11:52
CONS: 81845
RECIBIDO POR:

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 SMV No. 180-12 del 05 de Junio de 2012.

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de Septiembre de 2012 de **DOCE MILLONES CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO CON 45/100 (US$12,149,388.45).**

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Atentamente,
ABS TRUST INC.

Manela Ariza
Subgerente de Administración y Finanzas

/ema

CC. HIPOTECARIA METROCREDIT