

# I. PORTADA

## PROSPECTO INFORMATIVO HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

Sociedad anónima debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, constituida mediante la Escritura Pública No. 6763 de 24 de octubre de 1994, debidamente inscrita en la Sección de Micropelícula (Mercantil) a la Ficha 293941, Rollo 44055, Imagen 45 del Registro Público el 28 de octubre de 1994; domiciliada en Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er Piso, Oficina No. 4 El Cangrejo. Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622.

**US\$ 2,000,000.00**

### QUINTA EMISION DE BONOS HIPOTECARIOS

Oferta pública de Bonos Hipotecarios (los "Bonos") con un valor nominal total de hasta Dos Millones de Dólares (US\$2,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (los "Dólares"), emitidos en forma global, nominativa, registrada y sin cupones, antes de efectuar la oferta pública. Los Bonos serán emitidos en una sola serie con plazo de diez años. La tasa de interés de los Bonos será libor a 3 meses más cuatro puntos porcentuales (L+4%) anual y será revisada cada 90 días, a partir del segundo trimestre, hasta el vencimiento del respectivo Bono el 9 de septiembre de 2021. Para el primer trimestre, la tasa será de 10%. Los intereses serán pagados trimestralmente, sobre el valor nominal de los Bonos emitidos y en circulación, los días 9 de diciembre, marzo, junio y septiembre a partir de la fecha de emisión hasta su vencimiento el 9 de septiembre de 2021 o la redención anticipada del Bono. La tasa Libor se fijará el primer día hábil de cada trimestre utilizando la página del sistema de información financiero Bloomberg BBAM1, o de sistema que lo reemplace de darse el caso, y se notificará a la CNV dentro de los dos días hábiles siguientes de la fijación de la tasa. La emisión pagará un mínimo de 10% y un máximo de 12% anual. Los Bonos serán nominativos y serán emitidos en denominaciones de US\$1,000.00 y sus múltiplos según la demanda del mercado. Estos Bonos podrán ser redimidos anticipadamente, a la par, total o parcialmente por sorteo, a partir del tercer año, coincidiendo con el pago de intereses, a opción de EL EMISOR. La base de cálculo para los intereses será de 360/360. Los bonos serán nominativos y serán emitidos en denominaciones de US\$1,000.00 y sus múltiplos según la demanda del mercado. Esta emisión corresponde a 1.08 veces el capital pagado de la empresa al 31 de diciembre de 2010.

Esta emisión está respaldada por el crédito general de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**, y no cuenta con una garantía específica a favor de los tenedores de la misma.

**Precio inicial de venta: 100%**

	<b>Precio al público *</b>	<b>Comisión de Venta **</b>	<b>Cantidad neta al Emisor</b>
Por unidad	US\$1,000.00	US\$10.75	US\$989.25
Total	US\$2,000,000.00	US\$21,500	US\$1,978,500

\*Precio sujeto a cambios.

\*\*Incluye 1/4 % de comisión de corretaje (la comisión de corretaje de valores será sobre el monto total de los Bonos colocados).

**“LA OFERTA PUBLICA DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADA POR LA COMISION NACIONAL DE VALORES. ESTA AUTORIZACION NO IMPLICA QUE LA COMISION NACIONAL DE VALORES RECOMIENDA LA INVERSION EN TALES VALORES NI REPRESENTA OPINION FAVORABLE O DESFAVORABLE SOBRE LA PERSPECTIVA DEL NEGOCIO. LA COMISION NACIONAL DE VALORES NO SERA RESPONSABLE POR LA VERACIDAD DE LA INFORMACION PRESENTADA EN ESTE PROSPECTO O DE LAS DECLARACIONES CONTENIDAS EN LA SOLICITUD DE REGISTRO.”**

**“EL LISTADO Y NEGOCIACION DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADO POR LA BOLSA DE VALORES DE PANAMA, S.A. ESTA AUTORIZACION NO IMPLICA SU RECOMENDACION U OPINION ALGUNA SOBRE DICHOS VALORES O EL EMISOR.”**

Fecha de la Oferta: 6 de septiembre de 2011 Fecha de impresión del Prospecto: 9 de septiembre de 2011 Autorizado por la Comisión Nacional de Valores, según Resolución No. CNV214-11 del 9 de junio de 2011

## II. DIRECTORIO

### EMISOR HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

Vía España y Vía Argentina  
Apartado 0830-00827  
República de Panamá  
Teléfono 223-6065  
Fax 213-0622  
Persona de Contacto : Lic. Alba Cubilla  
E-Mail : [hipotecaria@metrocreditpanama.com](mailto:hipotecaria@metrocreditpanama.com)

**ASESOR FINANCIERO**  
**STRATEGO CONSULTING**  
Urbanización El Carmen, Vía Grecia  
Edificio Vall Halla, Planta Baja  
Apartado 0819-09730  
Teléfono 263-5441  
Fax 264-2189  
Persona de contacto : Ellis Cano  
E-Mail: [stratego@cableonda.net](mailto:stratego@cableonda.net)

**ASESORES LEGALES**  
**SUCRE, BRICEÑO & Co**  
Ave. Samuel Lewis y Calle 58 Obarrio  
Torre ADR, Piso 8  
Apartado 0816-01568  
Teléfono 208-5400  
Fax: 263-4194  
Persona de contacto: Lic. Fernando Sucre M.  
E-Mail: [fsucre@sucrelaw.com](mailto:fsucre@sucrelaw.com)

**AUDITORES**  
**BARRETO Y ASOCIADOS.**  
Calle 37 Este y Avenida Perú 5-36  
Apartado 0816-02151Panama 5, Panamá  
Teléfono 225-1485  
Fax: 227-0755  
Persona de contacto: Lic. Carlos Iván Aizpurúa  
E-Mail: [barreto@cwpanama.net](mailto:barreto@cwpanama.net)

**AGENTE DE TRANSFERENCIA Y CUSTODIA DE VALORES**  
**CENTRAL LATINOAMERICANA DE VALORES LATINCLEAR**

Avenida Federico Boyd, Edificio Bolsa de Valores de Panamá  
Apartdo Postal 0823-04673, Panamá  
Tel. 214-6105, Fax 214-8175  
Email:latinclear@latinclear.com.pa

**AGENTE DE PAGO Y REGISTRO**

**ABS TRUST INC.**

San Francisco #97, Entre Calles 71 y 72  
Apartado 0830-01202  
Tel:226-3775, Fax: 226-3778  
Persona de Contacto: Lic. Elzebir Mizrachi  
E-Mail:info@abstrust.com

**CASA DE VALORES**

**MULTI SECURITIES, INC.**

Vía España, Edificio Prosperidad No.127  
Apartado 0823-05627, Panamá  
Tel:294-3500, Fax:265-6030  
Persona de Contacto: Lic. Manuel Brea  
E-Mail: MBrea@multibank.com.pa

**BOLSA DE VALORES**

Bolsa de Valores de Panamá  
Avenida Federico Boyd y Calle 49  
Edificio Bolsa de Valores  
Apartado Postal. 0823-00963  
Tel: 269-1966 Fax:269-2457  
Email: bvp@panabolsa.com  
www.panabolsa.com

**REGISTRO**

Comisión Nacional de Valores  
Avenida Balboa, Edificio Bay Mall, Oficina 206  
Apartado Postal 0832-2281  
Tel: 501-1700 Fax: 501-1709  
Email: [info@conaval.gob.pa](mailto:info@conaval.gob.pa)  
[www.conaval.gob.pa](http://www.conaval.gob.pa)

**III**

**INDICE**

**I.- PORTADA**

**Página**

1

**II.- DIRECTORIO**

2

<b>III- INDICE</b>	3
<b>IV-RESUMEN DE LOS TERMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA</b>	5
<b>V- FACTORES DE RIESGO</b>	8
A.- DE LA OFERTA	9
B.- DEL EMISOR	10
C.- DEL ENTORNO	10
D.- DE LA INDUSTRIA	10
<b>VI.-DESCRIPCION DE LA OFERTA</b>	11
A.- DETALLES DE LA OFERTA	11
1.- Precio de Venta	11
2.- Títulos Globales (Macro Títulos)	11
a) Emisión, Registro y Transferencia	11
b) Pago de Capital	11
c) Pago de Intereses	11
d) Limitación de Responsabilidad	12
3.- Fecha de Venta, Denominaciones y Expedición	12
4.- Tasa de Interés	13
5.-Cómputo de Intereses	13
a) Período de Interés	13
b) Intereses moratorios	13
c) Sumas de capital e intereses devengados adeudados y no reclamados.	13
6.-Agente de Pago y Registro	13
7.-Vencimiento anticipado	14
8.-Redención anticipada	14
9.-Traspaso y cambio de los bonos	14
10.-Proceso de modificación y cambios	15
11.-Notificaciones al emisor	15
B.-PLAN DE DISTRIBUCIÓN	15
1.-Agente Colocador	15
2.-Limitaciones y Reservas	15
C.-MERCADOS	15
D.-GASTOS DE LA EMISIÓN	15
E.- USO DE LOS FONDOS RECAUDADOS	16
F.- IMPACTO DE LA EMISIÓN	17
G.-RESPALDO DE LA EMISION	17
H.- GARANTIA	17
I.-EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO Y DECLARACION DE VENCIMIENTO	17
<b>VII.-INFORMACION DE LA COMPAÑÍA</b>	18
A.- HISTORIA Y DESARROLLO DE HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.	18
1.-Constitución e inscripción	18
2.-Personal y Oficinas	18
3.-Capitalización y Endeudamiento	19
B.- CAPITAL ACCIONARIO	20



<b>FECHA DE LA OFERTA:</b>	9 de septiembre de 2011
<b>INSTRUMENTO:</b>	Quinta Emisión de Bonos Hipotecarios
<b>MONTO:</b>	Dos millones de Dólares ( US\$ 2,000,000.00), moneda de los Estados de América. Esta emisión, de acuerdo a los estados financieros al 31 de diciembre de 2010 del Emisor representa el 121.75% de su patrimonio aproximadamente.
<b>TASA DE INTERÉS:</b>	La tasa de interés de los Bonos será libor a 3 meses mas tres puntos porcentuales (L+4%) anual y será revisada cada 90 días, a partir del segundo trimestre, hasta el vencimiento del respectivo Bono el 9 de septiembre de 2021. Para el primer trimestre, la tasa será de 10 %. Los intereses serán pagados trimestralmente, sobre el valor nominal de los Bonos emitidos y en circulación, los días 9 de diciembre, marzo, junio y septiembre a partir de la fecha de emisión hasta su vencimiento el 9 de septiembre de 2021 o la redención anticipada del Bono La tasa Libor se fijara el primer día hábil de cada trimestre utilizando la página del sistema de información financiero Bloomberg BBAM1, o de sistema que lo reemplace de darse el caso, y se notificará a la CNV dentro de los dos días hábiles siguientes de la fijación de la tasa. La emisión pagará un mínimo de 10 % y un máximo de 12 % anual.
<b>BASE DE CÁLCULO:</b>	360/360
<b>DENOMINACIONES:</b>	Los Bonos Hipotecarios serán emitidos en forma global (Macrotítulo), en forma nominativa, registrados y sin cupones en denominaciones de mil dólares (US\$1,000.00) ó sus múltiplos de acuerdo a la demanda en el mercado. Serán ofrecidos inicialmente a la par, es decir al 100 % de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos así como de prima o sobreprecio.
<b>REDENCIÓN ANTICIPADA:</b>	EL EMISOR tendrá la opción de redimir los Bonos, de manera anticipada, total o parcialmente por sorteo, a partir del tercer año en fecha coincidente con la fecha de pago de intereses de los Bonos.
<b>FECHA DE VENCIMIENTO:</b>	9 de septiembre de 2021
<b>PAGO DE CAPITAL:</b>	El capital de los Bonos se pagará mediante un solo pago al vencimiento del respectivo Bono.

**PAGO DE INTERESES:** Los Bonos de esta emisión pagarán intereses trimestralmente los días 9 de diciembre, marzo, junio, y septiembre hasta el vencimiento del respectivo Bono el 9 de septiembre de 2021

**RESPALDO:** Crédito General del Emisor **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**

**GARANTÍA:** Los Bonos Hipotecarios correspondiente a la presente emisión, no tienen ninguna garantía específica. Solo cuentan con el respaldo del Crédito General del Emisor.

**MODIFICACIONES Y CAMBIOS DE LA EMISION :** Cualquier proceso de modificación y cambios al presente prospecto informativo, está sujeto a lo establecido en el Acuerdo 4-2003 del 11 de abril de 2003, y requerirá la aprobación de 2/3 del monto de los Bonos emitidos y en circulación.

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

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

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en los Bonos. Cada Tenedor Registrado de un Bono deberá cerciorarse independientemente del tratamiento fiscal de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos.

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

**Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital**

De conformidad con el Artículo 269(1) del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas,

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

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

<b>USO DE LOS FONDOS:</b>	100% para capital de trabajo.
<b>FONDO DE AMORTIZACIÓN:</b>	Esta emisión no contempla fondo de amortización o repago.
<b>AGENTE DE PAGO Y REGISTRO:</b>	ABS TRUST
<b>PUESTO DE BOLSA:</b>	Multisecurities, S.A..
<b>LISTADO:</b>	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
<b>PARTICIPANTE DE LATINCLEAR:</b>	Casas de Valores
<b>ASESORES LEGALES:</b>	Sucre, Briceño & Co.
<b>CENTRAL DE CUSTODIA Y AGENTE DE TRANSFERENCIA:</b>	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LATINCLEAR)
<b>AGENTE ESTRUCTURADOR:</b>	Stratego Consulting

## **V.- FACTORES DE RIESGO**

Entre los principales factores de riesgo que en un momento dado pueden afectar negativamente las fuentes de repago de la presente Emisión se pueden mencionar:



## 5.1.- DE LA OFERTA:

5.1.1.- El Emisor no tendrá limitaciones para dar en garantía, hipotecar o vender sus activos, para declarar dividendos, recomprar sus acciones o disminuir su capital.

5.1.1.2.- EL EMISOR no puede garantizar que se mantendrá el tratamiento actual en cuanto a los intereses y ganancias de capital de los Bonos

5.1.1.3.- EL EMISOR tendrá la opción de redimir los Bonos, de manera anticipada, total o parcialmente por sorteo, a partir del tercer año en fecha coincidente con la fecha de pago de intereses de los bonos. Esto implica que, frente a condiciones de baja en las tasas de interés del mercado, la empresa podrá refinanciarse redimiendo sus Bonos sin que los Tenedores Registrados reciban compensación alguna, al dejar de percibir una tasa de interés superior. **Además, en caso de que los Bonos por situaciones del mercado se llegaren a transar por encima de su valor nominal, los Tenedores Registrados podrían sufrir una pérdida de capital, si en ese momento EL EMISOR decidiera ejercer su opción de redención anticipada**

5.1.1.4.- En caso de que LOS TENEDORES, que representen un treinta por ciento (30%) o más del valor nominal total de cualquiera de las emisiones de VALORES garantizados emitidos y en circulación, acreditando su condición como tales, envíen a una notificación escrita comunicando sobre uno o más Eventos de Incumplimiento o causales de vencimiento anticipado que hayan ocurrido y continúen ocurriendo, acompañadas de las copias de las constancias de recibo de las notas de requerimiento de pago presentadas al Agente de Pago, Registro y Redención, y a EL EMISOR, habiendo transcurrido más de diez (10) días hábiles desde que se recibieron; no hubiesen sido subsanados los incumplimientos dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que haya recibido la notificación por escrito del Evento de Incumplimiento, mediante notificación por escrito a EL EMISOR (la “Declaración de Vencimiento Anticipado”) declarará todos los VALORES de la Emisión de plazo vencido y exigirá a EL EMISOR el pago inmediato del capital e intereses de los mismos, en cuya fecha todos y cada uno de dichos VALORES serán una obligación vencida sin que ninguna persona debe de cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito. La presente emisión no cuenta con fideicomiso de garantía.

5.1.1.5.- Esta emisión no cuenta con calificación de riesgo

5.1.1.6.- El emisor no mantiene control sobre la política tributaria, por lo tanto no se garantiza la no gravabilidad de las ganancias, ni de los intereses de la presente emisión de Bonos Hipotecarios.

5.1.1.7.- Debido a la inexistencia de un mercado de valores secundario líquido en la República de Panamá, los inversionistas que adquieran los Bonos detallados en el presente prospecto informativo pudieran verse afectados si necesitaran vender los mismos antes de su período de vencimiento.

5.1.1.8.- En el caso de los descuentos a deudores de EL EMISOR que sean jubilados o pensionados, el riesgo de pago que adquiere EL EMISOR como acreedor de éstos consistirá en que la Caja de Seguro Social disponga de los fondos suficientes para hacerle frente a la obligación contraída por el jubilado o pensionado en el plazo de la obligación.

5.5.1.9- La presente oferta no cuenta con garantía de repago alguna.

5.1.1.10.- La presente oferta no cuenta con un fondo de amortización o repago.

5.1.1.11.- No existe una institución, a la cual el emisor pueda recurrir como prestamista de última instancia.

5.1.1.12.- Simultáneamente con la presente emisión se presentó una solicitud de registro de Valores Comerciales Negociables hasta por US\$10 Millones de Dólares.

## **5.2- DEL EMISOR:**

5.2.1- EL EMISOR no se compromete a mantener niveles mínimos de prueba de ácido o cobertura de intereses. Los fondos para realizar los pagos de los Bonos provendrán de los recursos generales de EL EMISOR, tales como capital, utilidades retenidas, líneas de crédito alternas . **Su nivel de endeudamiento luego de vender totalmente la emisión será de 12.59 veces, antes de la emisión su nivel de endeudamiento era 11.68 veces.** Los niveles de apalancamiento presentados corresponden a datos al 31 de diciembre de 2010.

5.2.2- El Emisor no se compromete a mantener niveles mínimos de prueba de ácido o cobertura de recursos generales y garantías del Emisor tales como: capital, utilidades retenidas, líneas de crédito y garantías del Emisor.

5.2.3- Siendo la actividad principal del Emisor el otorgamiento de préstamos personales a empleados del sector público y privado en general, es un riesgo propio del Emisor la pérdida de trabajo del prestatario o la pérdida de la capacidad de pago del Estado, en el caso de los prestatarios que dependen de este sector y en la misma medida se aplica al sector privado.

## **5.3- DEL ENTORNO**

Existen amenazas de carácter externo tales como inflación, fluctuaciones de tasas de interés y cambios en la política económica nacional, entre otros, que pueden afectar de alguna manera el desempeño y la capacidad financiera del Emisor.

De igual forma, factores de origen interno también inciden en un ambiente de menor crecimiento de la inversión y del consumo privado y público.

Otros cambios en la política comercial, tributaria y laboral también inciden sobre las expectativas del sector privado de la economía, las cuales podrían afectar negativamente las operaciones del Emisor ya que están ligados al comportamiento de la economía nacional.

## **5.4- DE LA INDUSTRIA**

El Emisor asume un riesgo de competencia dentro de la industria ya que otras financieras amén de bancos, cooperativas y compañías de factoraje ofrecen al igual que él distintas alternativas de financiamiento. Sus principales competidores son Factor Global, Banistmo-HSBC, Financiera Govimar, Financomer y Banco General.

Debido a que la mayoría de las empresas financieras son propiedad de los bancos más grandes del sistema, lo cual les permite disponer de fondos de forma más barata, esto se constituye en un factor de

riesgo puesto que ofrecen tasas más bajas al mercado, dejando para el resto de la competencia los créditos o clientes menos interesantes o que puedan representar un mayor riesgo.

## **VI.- DESCRIPCION DE LA OFERTA**

**La presente Oferta Pública de Bonos Hipotecarios la hace HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., a título de Emisor, al público inversionista en general bajo las condiciones que presenta actualmente el mercado de valores nacional. Se colocarán los Bonos que el mercado demande.**

### **A.- DETALLES DE LA OFERTA**

La presente Emisión de Bonos Hipotecarios fue autorizada por la Junta Directiva del Emisor, según resolución adoptada el día 5 de abril de 2011. Dicha autorización es por un monto de hasta Dos millones de Dólares (US\$2, 000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América bajo los términos y condiciones siguientes:

**A.1.- Precio de venta.** El **precio inicial** de oferta de los Bonos será de Mil dólares por unidad (US\$1,000.00) o sus múltiplos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Los accionistas, directores y/o ejecutivos del Emisor no tienen derecho de suscripción preferente sobre los Valores Comerciales Negociables de la presente emisión.

No existen circunstancias o estipulaciones que puedan menoscabar la liquidez de los valores ofrecidos, tales como número limitado de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia, o derechos preferentes, entre otros.

**A.2.- Títulos globales (Macro Títulos).** El Emisor ha determinado que los Bonos serán emitidos de **forma global**, todos de forma nominativa, registrada y sin cupones, antes de efectuar la oferta pública.

**a) Emisión, Registro y Transferencia.** Los Bonos serán emitidos en títulos globales o macro títulos y consignados a favor de LATINCLEAR en su calidad de Custodio. Por lo tanto la Emisión, Registro y Transferencia de los mismos está sujeta a las reglamentaciones y disposiciones de LATINCLEAR y el contrato de administración y custodia que el Emisor suscriba con LATINCLEAR.

En el caso de que un adquirente desee el certificado físico del Bonos deberá emitir instrucciones por separado a LATINCLEAR (asumiendo el costo que la emisión del certificado físico implique), instruyéndole el retiro del Bonos con su descripción y demás datos solicitados por LATINCLEAR.

**b) Pago de Capital.** Todo pago de capital que resulte del vencimiento de los Bonos será hecho al Tenedor Registrado por la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LATINCLEAR) a través del Participante de LATINCLEAR (Casa de Valores colocadora del Bonos). Queda entendido que todos los pagos que deba realizar el Agente de Pago, con relación a esta Emisión, los hará con cargo a cuentas del Emisor y con los fondos que reciba de éste.

**c) Pago de Intereses.** Todo pago de acuerdo con los términos y condiciones de los bonos será hecho, a opción del Tenedor Registrado, (i) a través del Participante de LATINCLEAR ( Casa de valores miembro de LATINCLEAR) que mantenga la custodia de los bonos de un adquirente pagará a éste como Propietario Efectivo(Cuentahabiente Registrado) los intereses devengados de cada bono , según el registro en libros (Anotaciones en Cuenta) de LATINCLEAR hasta la Fecha de Vencimiento, del respectivo bono.o (ii) mediante cheque de gerencia emitido a favor del Tenedor Registrado, el cual será

enviado por correo certificado al Tenedor Registrado a la última dirección que conste en el Registro o retirado por el Tenedor Registrado en las oficinas del Agente de Pago, Registro y Transferencia la cual está ubicada actualmente en San Francisco, #97 entre calles 71 y 72, Ciudad de Panamá, República de Panamá. El Tenedor Registrado tiene la obligación de notificar al Agente de Pago, Registro y Transferencia, por escrito, la forma de pago escogida, su dirección postal y el número de cuenta bancaria a la cual se harán los pagos de ser este el caso, así como, la de cualquier cambio de instrucciones. El Agente de Pago, Registro y Transferencia no tendrá obligación ni de recibir ni de actuar en base a notificaciones dadas por el Tenedor Registrado con menos de quince Días Hábiles antes de cualquier Día de Pago o Fecha de Vencimiento. En ausencia de notificación al respecto, el Agente de Pago, Registro y Transferencia escogerá la forma de pago. En caso de que el Tenedor Registrado escoja la forma de pago mediante envío de cheque por correo, el Emisor y el Agente de Pago, Registro y Transferencia no serán responsables por la pérdida, hurto, destrucción o falta de entrega, por cualquier motivo, del antes mencionado cheque y dicho riesgo será asumido por el Tenedor Registrado. La responsabilidad del Agente de Pago, Registro y Transferencia se limitará a enviar dicho cheque por correo certificado al Tenedor Registrado a la dirección que consta en el Registro, entendiéndose que para todos los efectos legales el pago de intereses ha sido hecho y recibido satisfactoriamente por el Tenedor Registrado en la fecha de franqueo del sobre que contenga dicho cheque según el recibo expedido al Agente de Pago, Registro y Transferencia por la oficina de correo. Si se escoge la forma de pago mediante transferencia electrónica, el Agente de Pago, Registro y Transferencia no será responsable por los actos, demoras u omisiones de los bancos corresponsales involucrados en el envío o recibo de las transferencias electrónicas, que interrumpan o interfieran con el recibo de los fondos a la cuenta del Tenedor Registrado. La responsabilidad del Agente de Pago y Registro se limitará a enviar la transferencia electrónica de acuerdo a las instrucciones del Tenedor Registrado, entendiéndose que para todos los efectos legales el pago ha sido hecho y recibido satisfactoriamente por el Tenedor Registrado en la fecha de envío de la transferencia.

d) **Limitación de Responsabilidad.** Nada de lo estipulado en este Prospecto y en los términos y condiciones del título global o macro título, obligará a LATINCLEAR y a los Participantes, o podrá interpretarse en el sentido de que LATINCLEAR y los Participantes garantizan a los Tenedores Registrados (Cuenta habientes Registrados) de los Bonos, el pago de capital e intereses correspondientes a los mismos.

**A.3.- Fecha de Venta, Denominaciones y Expedición.** La fecha inicial de venta de la presente Oferta es el 9 de septiembre de 2011.

Los Bonos serán ofrecidos por el Emisor en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000.00) o sus múltiplos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y la cantidad a emitir en cada denominación dependerá de la demanda del mercado. La fecha de Oferta es el 6 de septiembre de 2011 El macro título o el contrato de desmaterialización deberán ser firmados por el Sr. José María Herrera Jr. y un representante del agente de pago para que dicho certificado o contrato constituya obligaciones válidas y exigibles.

Cada Bono será expedido contra el recibo del precio de venta acordado para dicho Bonos , más intereses acumulados , en Dólares , moneda de curso legal de los Estados Unidos de América , en la Fecha de Expedición. En caso de que la Fecha de Expedición de un Bonos sea distinta a la de un Día de Pago de Intereses, al precio de venta del Bonos se sumará los intereses correspondientes a los días transcurridos entre el Día de Pago de Intereses inmediatamente precedente a la Fecha de Expedición de los Bonos (o Fecha de Emisión, si se trata del primer período de interés) y la Fecha de Expedición del Bonos .

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

**A.5- Cómputo de Intereses.** Los intereses pagaderos con respecto a cada Bono serán calculados para cada período de interés, aplicando la tasa de interés correspondiente a dicho Bono al monto (valor nominal) del mismo, multiplicando por 90 días del período de interés y dividiendo entre 360 días. El monto resultante será redondeado al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba).

a) **Periodo de Interés.** El período de intereses comienza en la fecha de oferta y termina en el día de pago de interés inmediatamente siguiente, y cada período sucesivo que comienza en un día de pago de interés y termina en el día de pago de interés inmediatamente siguiente se identificará como un “periodo de interés”. Si un día de pago cayera en una fecha que no sea un día hábil, el día de pago deberá extenderse hasta el primer día hábil siguiente; pero sin correrse dicho día de pago a dicho día hábil para el efecto de cómputo de intereses y del período de intereses. El término “día hábil” será todo día que no sea sábado o domingo o un día de duelo o fiesta nacional o feriado, en que los bancos con licencia general estén autorizados por la Superintendencia de Bancos para abrir al público en la ciudad de Panamá.

b) **Intereses Moratorios.** Los Tenedores Registrados de los Bonos podrán declarar los mismos de plazo vencido y exigir su pago a la par más intereses vencidos, cuando “El Emisor” omita el pago de intereses y/o capital por más de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha en que se debió efectuar dicho pago.

c) **Sumas de capital e intereses adeudadas y no reclamadas.** Las sumas de capital e intereses adeudadas por emisor de conformidad con los términos de los Bonos que no sean debidamente cobradas por el Tenedor Registrado de los mismos no devengarán intereses con posterioridad a sus respectivas fechas de vencimiento, no obstante estos fondos estarán a disposición de los tenedores registrados con el Agente de Pago y Registro.

**A.6.- Agente de Pago y Registro.** Mientras existan Bonos expedidos y en circulación. El Emisor mantendrá en todo momento un Agente de Pago y Registro.

ABS TRUST, con oficinas en # 97 entre Calle 71 y 72, San Francisco, Ciudad de Panamá, ha sido nombrado como Agente de Pago y Registro de los Bonos. La Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear) con oficinas en la planta baja, Edificio Bolsa de Valores de Panamá, Ciudad de Panamá ha sido nombrado por el Emisor como Custodio y Agente de Transferencia de los Bonos. El Agente de Pago y Registro se ha comprometido con el Emisor a entregar a los Tenedores Registrados de los Bonos las sumas que hubiese recibido del Emisor para pagar el capital al vencimiento de la presente emisión el día 9 de septiembre de 2021 e intereses, trimestralmente de dichos Bonos en dólares de los Estados Unidos de América (US\$) de conformidad con los términos y condiciones de los Bonos y del Contrato de Agencia. Los intereses pagaderos con respecto a cada Bono serán calculados

para cada período de interés, aplicando la tasa de interés correspondiente a dicho Bono al monto (valor nominal) del mismo, multiplicando por 90 días del período de interés y dividiendo entre 360 días. El monto resultante será redondeado al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba).

El agente de pago, transferirá los fondos a un banco de la localidad para que a su vez, este realice los pagos a Latinclear para que esta efectúe los respectivos pagos a sus participantes.

**A.7.- Vencimiento anticipado.** Para que Bono se considere de **plazo vencido** y exigible de inmediato es necesario que LOS TENEDORES REGISTRADOS, que representen un treinta por ciento (30%) o más del valor nominal total de cualquiera de las emisiones de VALORES garantizados emitidos y en circulación, acreditando su condición como tales, envíen AL AGENTE DE PAGO una notificación escrita comunicando sobre uno o más Eventos de Incumplimiento o causales de vencimiento anticipado que hayan ocurrido y continúen ocurriendo, tal como aparece en la sección I del presente prospecto denominado Eventos de incumplimiento y Declaración de Vencimiento.

**A.8.- Redención Anticipada.** EL EMISOR tendrá la opción de redimir los Bonos, de manera anticipada, total o parcialmente por sorteo, a partir del tercer año en fecha coincidente con la fecha de pago de intereses de los bonos

En caso de que el Emisor ejerza su derecho de redimir de manera anticipada los Bonos, publicará un aviso de redención en dos (2) periódicos de vasta circulación en la República de Panamá por tres (3) días consecutivos y con no menos de treinta (30) días de anticipación a la fecha propuesta. En dicho aviso se especificarán los términos y condiciones de la redención, detallando la fecha y la suma destinada para tal efecto. En la Fecha de Redención el Emisor hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los Bonos. Todo Bono cuya redención se establezca se tendrá como vencido y dejará de devengar intereses desde la fecha de su redención, aún cuando a esa fecha no se haya pagado el importe del precio de dicho Bono a su Tenedor Registrado por razón de que éste no lo haya cobrado. El Emisor establecerá las reglas aplicables para el proceso de redención anticipada de los Bonos

**A.9.- Traspaso y cambio de los Bonos.** Los Bonos son solamente transferibles en el Registro. Cuando una solicitud escrita de traspaso de uno o más Bonos sea entregada a ABS TRUST INC., éste anotará dicha transferencia en el registro de conformidad y con sujeción a lo establecido en esta sección. ABS TRUST INC. no tendrá obligación de anotar en el registro la transferencia de un bono sobre el cual exista algún reclamo, secuestro o embargo, o carga o gravamen, o cuya propiedad u otros derechos derivados del Bono sean objeto de disputa, litigio u orden judicial o de otra autoridad competente. La anotación hecha por ABS TRUST INC. en el registro completará el proceso de transferencia del bono. ABS TRUST INC. no aceptará solicitudes de registro de transferencia de un bono en el registro de tenedores dentro de los quince (15) días hábiles inmediatamente precedentes a cada día de pago de interés, fecha de redención o fecha de vencimiento.

Cualquier Tenedor Registrado podrá solicitar a ABS TRUST INC. que le intercambie dicho(s) bono(s) por uno o más bonos de mayor o menor denominación, siempre y cuando la denominación total de los bonos nuevos no sea inferior a la de los bonos canjados. La denominación de los bonos expedidos en intercambio no podrá ser menor de mil dólares americanos (US\$1,000.00). La solicitud de intercambio deberá ser efectuada por escrito y ser firmada por el TENEDOR REGISTRADO. La solicitud deberá indicar el número de bono y su denominación, y deberá ser presentada en las oficinas principales de ABS TRUST INC. Una vez presentada la solicitud de acuerdo a lo anterior, ABS TRUST INC. procederá a inscribir en el registro, el número de bono que le corresponda a cada cesionario, de acuerdo a lo solicitado por el Tenedor Registrado.

A.10.-**Proceso de modificación y cambios.** Cualquier proceso **de modificación y cambios** al presente prospecto informativo, está sujeto a lo establecido en el Acuerdo 4-2003 del 11 de abril de 2003, y requerirá la aprobación de 2/3 del monto de los Bonos Hipotecarios emitidos y en circulación.

A.11.- **Notificaciones.** En caso de **notificaciones** al emisor estas se deben hacer en Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er Piso, Oficina No. 4, Vía España. Apartado 0830-00827, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622E-Mail : hipotecaria@metrocreditpanama.com

## **B.-PLAN DE DISTRIBUCIÓN**

### **B.1- AGENTE COLOCADOR:**

El Emisor ha designado a la Casa de Valores Multi Securities, Inc., domiciliados en Vía España, Edificio Prosperidad No.127, Apartado 0823-05627, Panamá, Tel:294-3500, Fax:265-6030, como corredor de Valores para la colocación de los Bonos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. en mercado primario. La Casa de Valores Multi Securities, Inc. recibirá una comisión de un cuarto de uno por ciento (1/4%) del valor nominal de los Bonos que coloque mediante su mejor esfuerzo en la promoción y venta de los mismos entre sus clientes.

No existen ofertas, ventas o transacciones de valores en colocación privada o dirigidas a inversionistas institucionales. No hay plan de suscripción.

La comisión de Emisión primaria a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. será cancelada por el Emisor.

### **B.2 LIMITACIONES Y RESERVAS:**

Cabe resaltar que ni el accionista mayoritario, director, dignatario, ejecutivo ni administrador del Emisor intenta suscribir todo o parte de la oferta. Ningún Bono está asignado para su colocación en cualquier grupo de inversionistas específicos sino que los Bonos serán ofrecidos al público en general. Los Bonos no serán ofrecidos a inversionistas con un perfil específico. No se contempla oferta a accionistas actuales, directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, empleados o ex empleados del Emisor. La oferta sólo será hecha en la República de Panamá.

## **C.-MERCADOS**

La solicitud para el listado de los Bonos en la Bolsa de Valores de Panamá fue presentada el 2 de junio de 2011.

## **D.- GASTOS DE LA EMISION**

La Emisión mantiene los siguientes descuentos y comisiones:

	<b>Precio al público *</b>	<b>Comisión de Venta **</b>	<b>Cantidad neta al Emisor</b>
Por unidad	US\$1,000.00	US\$10.75	US\$989.25
Total	US\$2,000,000.00	US\$21,500	US\$1,978,500

A continuación desglose de gastos

<b>Gastos</b>	<b>Periodicidad</b>	<b>Monto</b>	<b>Porcentaje</b>
Comisión de Venta	Anual	US\$5,000	.25

Comisión de Agente de Pago y Registro	Anual	US\$2,500	.125
Otros***	Inicio	US\$14,000	0.70
Total Sumatoria de cuadro de comisiones y gastos		US\$21,500	1.075

\*\*\* En el rubro de otros gastos se incluyen los cargos de la Comisión Nacional de Valores, la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., Latinclear, Asesores Legales, al igual que los gastos publicitarios, los cuales incluyen la publicación de la oferta de venta y la estructuración e impresión del prospecto informativo. Varios de los gastos han sido estimados por lo que pueden variar en el Prospecto Informativo definitivo.

#### E.- USO DE LOS FONDOS RECAUDADOS:

El Emisor utilizará los fondos que se recauden con la venta de los Bonos \$1,978,500 (netos), de la manera siguiente: 100% para capital de trabajo.

A continuación un detalle de la deuda bancaria, y las condiciones de los mismos

BANCO	MONTO US\$	VENCIMIENTO	TASA	GARANTIA
Global Bank-Sobregiro	2,286		variable	Plazo Fijo
Global Bank Cta. Préstamos – Porción Corriente	17,333	2010	7.5% anual	Hipotecas
Global Bank-L.Plazo	4,773	2011	7.5% anual	Hipotecas
Metro Bank-Corriente	17,344	2010	7.0% anual	Hipotecas
Metro Bank-L.Plazo	12,190	2012	7.0%	Hipotecas
Bilbao Vizcaya-Corriente	89,142	2010	7.5%	Cesión de Hipotecas
Bilbao Vizcaya-L. Plazo	149,550	2013	7.5% anual	Hipotecas
Caja de Ahorros	124,520	2010	7.5% anual	Hipotecas
Metro Bank-sobregiro-operaciones	4,758		variable	Plazo Fijo
Metro Bank – sobregiro-cuenta de Préstamos			variable	
Citibank Sobregiro			variable	Plazo Fijo
Cuentas por Pagar	373,996			
<b>TOTALES</b>	<b>795,892</b>			

\* Las cuentas por pagar incluyen proveedores (98.40%) y dividendos por pagar (1.60%)



## F.-IMPACTO DE LA EMISION:

Si la presente Emisión fuera colocada en su totalidad, la posición financiera del Emisor quedaría de la siguiente manera:

<b>Pasivo e Inversión de Accionistas</b>	31 de diciembre 2010 US\$	31 de diciembre 2010 US\$
	Antes de la emisión	Después de la emisión
<b>PASIVOS</b>		
Obligaciones bancarias	421,896	0
Bonos por pagar	12,005,000	14,005,000
VCN por pagar	9,000,000	10,000,000
Cuentas por pagar	373,996	0
Gastos acumulados e impuestos por pagar	407,443	407,443
Ingresos e Intereses no devengados	6,237,193	6,237,193
Total de Pasivos	<b>28,445,528</b>	<b>30,649,636</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		
Acciones comunes	1,860,000	1,860,000
Cuentas por pagar accionistas	0	0
Utilidades retenidas	575,083	575,083
Total de Patrimonio de accionistas	2,435,083	2,435,083
<b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>30,880,611</b>	<b>31,084,719</b>
<b>RELACION DE PASIVO A PATRIMONIO</b>	<b>11.68</b>	<b>12.59</b>

\*incluye emisión de vcns sometida a la aprobación de la cnv y que recogerá emisión de \$9 millones. autorizada con la Res No. CNV230-10 del 22 de junio de 2010,

## G. RESPALDO DE LA EMISION

La presente emisión se encuentra respaldada por el crédito general del emisor, Hipotecaria Metrocredit, S.A.

## H.-GARANTIA

La presente oferta no cuenta con garantía específica, solo el respaldo del emisor.

## I.- EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO Y DECLARACIÓN DE VENCIMIENTO

Se entenderá que existe un Evento de Vencimiento Anticipado en relación con un Bono cuando ocurra uno o más de los siguientes eventos (cada uno, un “Evento de Vencimiento Anticipado”), si:

- El Emisor indebidamente retuviese o no pagase por más de diez (10) días hábiles cualquiera suma de interés que hubiese vencido y fuese exigible con relación a dichos Bonos.
- A la debida presentación de un Bono para su cobro, el Emisor indebidamente retuviese o no pagase por más de cinco (5) días hábiles cualquiera suma de capital que hubiese vencido y fuese exigible con relación a dicho Bono.

c) El Emisor manifestara de cualquiera forma escrita su incapacidad para pagar cualquiera deuda por él contraída, caiga en insolvencia o solicitara ser declarado, o sea declarado, en quiebra o sujeto a concurso de sus acreedores.

d) El Emisor fuese disuelto o entrase en estado de liquidación voluntaria o forzosa, o perdiese la licencia requerida para ejercer sus operaciones.

En caso de que uno o más Eventos de Vencimiento Anticipado ocurriesen, continuasen y no hubiesen sido subsanados, cualquier Tenedor Registrado de un Bono, mediante notificación por escrito al Emisor y presentación del Bono al Emisor, podrá declarar su Bono de plazo vencido y exigir el pago inmediato del capital de su Bono y los intereses acumulados hasta dicha fecha (la “Declaración de Vencimiento Anticipado”).

La Declaración de Vencimiento Anticipado será firmada por el respectivo Tenedor Registrado, será comunicada al Emisor y será efectiva en la fecha en que el Emisor reciba notificación de la misma (la “Fecha de Vencimiento Anticipado”). En virtud de la notificación de dicha Declaración de Vencimiento Anticipado el Emisor estará obligado a pagar dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes al recibo de dicha notificación el valor nominal total de dicho Bono más los intereses devengados hasta la Fecha de Vencimiento Anticipado.

En caso de que LOS TENEDORES, que representen un treinta por ciento (30%) o más del valor nominal total de cualquiera de las emisiones de VALORES garantizados emitidos y en circulación, acreditando su condición como tales, envíen a una notificación escrita comunicando sobre uno o más Eventos de Incumplimiento o causales de vencimiento anticipado que hayan ocurrido y continúen ocurriendo, acompañadas de las copias de las constancias de recibo de las notas de requerimiento de pago presentadas al Agente de Pago, Registro y Redención, y a EL EMISOR, habiendo transcurrido más de diez (10) días hábiles desde que se recibieron; no hubiesen sido subsanados los incumplimientos dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que haya recibido la notificación por escrito del Evento de Incumplimiento, mediante notificación por escrito a EL EMISOR (la “Declaración de Vencimiento Anticipado”) declarará todos los VALORES de la Emisión de plazo vencido y exigirá a EL EMISOR el pago inmediato del capital e intereses de los mismos, en cuya fecha todos y cada uno de dichos VALORES serán una obligación vencida sin que ninguna persona debe de cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito.

## **VII.- INFORMACION DE LA COMPAÑÍA**

### **A.- HISTORIA Y DESARROLLO DE LA SOLICITANTE:**

#### **A.1 CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN:**

**HIPOTECARIA METROCREDIT.S.A.**, es una sociedad anónima constituida en la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 6763 de 24 de octubre de 1994, debidamente inscrita en la Sección de Micropelículas (Mercantil) a la Ficha 293941, Rollo 44055, Imagen 45 del Registro Público del 28 de octubre de 1994 y opera como una empresa financiera autorizada por la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias de Panamá, autorizada mediante Resolución No. 587 del 4 de diciembre de 1996.

La solicitante tiene sus oficinas ubicadas en Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 su correo electrónico es:hipotecaria@metrocreditpanama.com y su apartado postal Apartado 0830-00827

#### **A.2PERSONAL Y OFICINAS:**

La empresa empezó a funcionar en junio del año 1994 con 3 personas mas el dueño-gerente, ubicado en uno de los locales que ocupa la empresa actualmente, dedicándose como la mayoría de las empresas a los préstamos personales comunes a la industria. Un año después viendo que había mayores garantías en el sector hipotecario, cambió el giro de su negocio a préstamos con garantías hipotecarias.

En la actualidad, producto de la creación de un call center recientemente, la empresa cuenta con 47 empleados más su dueño- gerente, y además cuenta con 7 sucursales; además de la Casa Matriz cuenta con oficinas en David, Santiago, Chitré , Aguadulce, Penonomé, La Chorrera y una nueva sucursal en Cerro Viento.

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

			Equipo	Equipo de	Mobiliario		Gasto de	Totales		
	Edificio		rodante	oficina	y enseres	Letrero	Organización			
Panamá		39,166	88352		24993		25552		178063	
Chitré	B/.	0	8438	B/.	1933	B/.	5678	2973	4028	23050
Santiago		0	8378		3280		5000	2609	6081	25348
Penonomé		148,784	24022		8151		7433	3767	17538	209695
David		0	10867		682		6106	483	9062	27200
Aguadulce		0	5778		1090		5805	1404	5496	19573
La Chorrera		0	12938		14195		9645	5205	16388	58371
Cerro Viento		0	15654		0		8927	5639	4454	34674
Totales	B/.	<b>187,950</b>	<b>174,427</b>	B/.	<b>54324</b>	B/.	<b>74146</b>	<b>22080</b>	<b>63047</b>	<b>575974</b>

### A.3 CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO:

Hipotecaria Metrocredit, cuenta en la actualidad con líneas de crédito bancario por aproximadamente \$4,000,000 dólares con plazos que oscilan entre 48 a 60 meses y una utilización cercana a \$421,896 mil misma que será cancelada con el producto de la presente emisión. Debido a la baja utilización de sus líneas de crédito, el emisor ha disminuido voluntariamente las mismas de \$4,750,000.00 a \$4 millones.

La emisiones anteriores, están garantizadas por una cartera de 912 hipotecas que suman \$35,608,045 lo que significa que el monto promedio por hipoteca es de 0.18% del total de la cartera, lo que indica un riesgo altamente diversificado, así como los préstamos. La empresa encargada de todos los avalúos de Hipotecaria Metrocredit es AIR Avalúos, empresa de la localidad, y cuyos avalúos son reconocidos en los principales bancos y aseguradoras de la plaza, tales como Aseguradora Mundial, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), Sctotiabank, HSBC Bank (Panamá, S.A.), Banco General, S.A. y la Caja de Ahorros ,así como en todas las aseguradoras de la plaza. Esta empresa fue fundada en el año 2001, como parte del Grupo AIR fundado en 1985. Cuenta con sucursales en Zona Libre de Colón, David, Chiriquí y en Santiago de Veraguas. Entre sus principales servicios se encuentran: avalúos residenciales, comerciales, avalúos pecuarios y agrícolas, avalúos de embarcaciones, inspecciones de maquinaria, inspecciones de avance de obra para fianzas de construcción y para financiamiento interino, e inspecciones de administración de riesgo. Recientemente integró a la empresa Avinco fundada en el año 2000, como empresa evaluadora de reconocido prestigio, en el ámbito bancario y empresarial, que igualmente es aceptada por la mayoría de bancos y aseguradoras del país, e incluso el MEF.

A la fecha el emisor solo ha desarrollado parcialmente, una política de gobierno corporativo que será analizado posteriormente.

A continuación presentamos un estado de capitalización y endeudamiento del Emisor para los períodos de 31 de diciembre de 2010, 31 de diciembre de 2009, 31 de diciembre de 2008, al 31 de diciembre de 2007.

<b>Pasivos y Fondos de Capital</b>	<b>31 Dic.2007</b>	<b>31 Dic.2008</b>	<b>31 Dic 2009</b>	<b>31 Dic. 2010</b>
	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
<b>Pasivo</b>				
Obligaciones bancarias	1,514,914	630,266	944,815	421,896
Impuestos y retenciones por pagar	334,713	383,027	462,573	407,443
Cuentas por pagar	359,202	681,349	848,948	367,996
Ingresos e intereses no devengados	4,613,648	5,587,848	6,038,297	6,237,193
Cuentas por pagar accionistas	0	0	0	6,000
Bonos y VCNs por Pagar por Pagar	5,996,000	11,614,000	16,043,000	21,005,000
<b>Total de pasivos</b>	<b>12,818,477</b>	<b>18,896,490</b>	<b>24,337,633</b>	<b>28,445,528</b>
<b>Patrimonio de los accionistas</b>				
Acciones comunes sin valor nominal, Emitidas y en circulación 200 acciones	820,000	1,300,000	1,500,000	1,860,000
Utilidades retenidas	37,521	128,205	319,008	575,083
Total de patrimonio de accionistas	857,521	1,428,205	1,819,008	2,435,083
<b>TOTAL</b>	<b>13,675,998</b>	<b>20,324,695</b>	<b>26,156,641</b>	<b>30,880,611</b>

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, esta por \$6 millones, de los cuales se han colocado al 31 de diciembre 2010 \$2, 010,100.00, quedando un saldo disponible para la venta de \$3,990,000. El tercer trimestre del año, la empresa obtuvo una nueva autorización para la Emisión de valores comerciales negociables, mediante Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores No. CNV230-10 del 22 de junio de 2010, por \$9 millones, la cual recogió la emisión emitida mediante Resolución de la Comisión Nacional de Valores No. CNV388-09 del 17 de agosto de 2009. Al 30 de septiembre de 2010 se había colocado la totalidad de la emisión. De la emisión previa de bonos por \$ 7 millones, autorizada mediante Resolución No. CNV 193-08 del 8 de julio de 2008, quedan por colocar al 30 de septiembre de 2010 solamente \$5,000.00, lo que significa que básicamente se colocó en su totalidad. Con el producto de esta emisión de bonos la empresa ha abonado sus obligaciones bancarias y el remanente es utilizado como capital de trabajo. Al 31 de diciembre de 2010 todas las garantías se encuentran depositadas en el fiduciario ABS TRUST.

Se presentó una nueva emisión de Valores Comerciales Negociables por \$4 millones, autorizado por la Comisión Nacional de Valores, según Resolución No. CNV-404-10 del 6 de octubre de 2010, misma que se colocó durante el mes de abril del año 2011, por lo tanto la misma no aparece en los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2010.

## **B.- CAPITAL ACCIONARIO:**

En reunión extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, se aprobó el aumento del Capital Social Autorizado a 2,000 acciones con valor de B/.1, 000 cada una, tal como consta en la Escritura Pública No. 9685 de 6 de mayo de 2008, debidamente inscrita en el Registro Público el 12 de mayo de 2008.

El Emisor, debido a que su principal accionista efectuó aportes extraordinarios a capital, ha logrado al 31 de diciembre de 2010 un capital pagado de US\$1, 860,000.00, en efectivo (1,860 acciones), mismo que se espera llevar a \$2 millones en el año 2011.

A continuación detalle del aumento del capital del año 2004 a la fecha

<b>AÑO</b>	<b>CAPITAL PAGADO</b>
<b>2004</b>	225,000
<b>2005</b>	500,000
<b>2006</b>	500,000
<b>2007</b>	820,000
<b>2008</b>	1,300,000
<b>2009</b>	1,500,000
<b>2010</b>	1,860,000

No hay acciones en tesorería, ni derechos preferentes de compra. La empresa tiene un solo accionista.

#### **C.- PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS DE LA SOLICITANTE:**

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

#### **D.- DESCRIPCION DEL NEGOCIO.**

D.1- La empresa opera como una empresa financiera autorizada por la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias de Panamá, autorizada mediante Resolución No. 587 del 4 de diciembre de 1996.

En la empresa financiera HIPOTECARIA METROCREDIT.S.A., la política de préstamos a partir del año 2008 es de plazo de hasta 150 meses, con la garantía hipotecaria, el 50% de esta cartera es con descuento directo y sin fiador, lo que corresponde al 80% de la cartera actual de la misma.

El 20% restante de su cartera, y producto de la competencia, corresponde a préstamos personales a jubilados, hasta 72 meses de plazo con el descuento directo de su cheque de la Caja de Seguro Social.

Ningún cliente representa mas del 10% de los ingresos totales de la empresa.

Los principales competidores del emisor son Corporación del País, y Financiera Mas me Dan, quienes se supone mantienen términos y condiciones similares de competencia, pero que no podemos medir, tales como calidad, servicio y marca.

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

El emisor luego de una estrategia de mercadeo bien estructurada, mantiene una campaña publicitaria a través de televisión, emisoras de radio regionales y vallas de carretera. Completa la estrategia de mercadeo las visitas de prospección personales efectuadas por las ejecutivas de la empresa en las diferentes ciudades y áreas aledañas donde están ubicadas sus sucursales.

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

D.2- A continuación se presentan los Estados Financieros del conjunto de las empresas financieras que operan en la República de Panamá con cifras suministradas por la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias.

**Cuadro No.1**  
**Ministerio de Comercio e Industrias**  
**Dirección General de Empresas Financieras**  
**Balance de Situación de las Empresas Financieras**  
**Año 2008**  
**(en miles de balboas)**

<b>ACTIVOS</b>		<b>PASIVOS</b>	
Efectivo y caja	1,167,792	Cuentas y Efectos por Pagar	202,104,306
Depósitos en Banco	54,031,143		
Cuentas y efectos por cobrar	78,557,125		
Inventario	0	<b>PRESTAMOS</b>	
<b>PRESTAMOS</b>		Bancos	254,776,688
Hipotecarios	184,143,360	Sobregiros	16,621,775
Vehículos	14,879,484	Otras Entidades Financieras	60,922,043
Garantías Prendarias	1,942,922		
Bonos y Acciones	56,905		
Personales	568,294,527	Particulares	81,899,985
Sector Comercial	22,053,071	Accionistas	32,798,186
Otras Garantías	178,209,639	Organismos internacionales	0
Menos: Intereses no devengados	167,621,180		
Reserva Ctas. Malas	40,180,741	Cuentas y Gastos Acumulados	12,114,434
Comisiones Diferidas	-6,951,238	Impuestos por pagar	3,843,606
Inversiones: Bonos Gob. Panamá	12,142	Otros pasivos	173,261,401
Bonos Privados	25,414,271		
Acciones	1,327,019	<b>TOTAL DE PASIVO</b>	<b>838,342,424</b>
Otras	1,605,021		
Mobiliarios y Equipos	11,782,513	Capital Pagado	74,779,791
Terrenos Mob. Equipos y Mejoras	7,194,965	Capital Adicional	56,343,927
Bienes Inmuebles	878,860	Utilidades Retenidas	57,018,288

Bienes Muebles	1,035	Impuesto Complementario	-304,123
Equipo Rodante	2,139,153	Reservas de Capital	-702,335
Otros Activos	9,465,025	Déficit o superavit	-28,245,240
Menos:		Otras Reservas	-133,541
Depreciación Acumulada	16,958,550		
Equipo en Arrendamiento Financ.	26,506,447		
Cuentas Pagadas por Adelantado	1,143,856	<b>TOTAL DE CAPITAL</b>	<b>158,756,767</b>
Otros Activos	38,004,625		
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>997,099,192</b>	<b>TOTAL DE PASIVOS Y CAPITAL</b>	<b>997,099,192</b>

Fuente: Dirección de Empresas Financieras/MICI  
Febrero 2010  
Información recabada de las empresas financieras a través de sus Estados Financieros

### Información Adicional Cuadro No.1

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

**Cuadro No.2**  
**Ministerio de Comercio e Industrias**  
**Dirección General de Empresas Financieras**  
**Estado de Resultado y Utilidades No Distribuidas**  
**de las Empresas Financieras**  
**Año 2003**  
**(en miles de balboas)**

<b>TOTAL DE INGRESOS</b>	<b>90,351</b>
Ingresos por intereses /préstamos y financiamientos otorgado	68,492
Comisiones recibidas	8,096
Ingresos por Dividendos	0
Ingresos por Arrendamiento Financiero	
Intereses	493
Amortización	0
Otros Cargos	0
Reintegro de reservas para cuentas malas	0
Indemnización de seguros	0
Otros ingresos	12,820

<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>80,486</b>
Gastos generales y administrativos	47,158
Depreciación y Amortización	2,985
Gastos financieros	26,838
Otros gastos	3,506
<b>TOTAL DE UTILIDADES O PERDIDA EN EL PERIODO</b>	<b>9,865</b>
Menos:	
Impuesto sobre la renta	4,371
Impuesto complementario	81
Dividendos no distribuido	5
Dividendos distribuidos	772
Total Utilidades Retenidas	4,635
Déficit o Superávit al inicio del año	37,646
<b>DÉFICIT O SUPERÁVIT AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>42,174</b>

Fuente: Dirección General de Empresas Financieras/MICI  
Mayo 2006

**Cuadro No. 3**  
**SALDO DE LA CARTERA CREDITICIA DE LAS EMPRESAS FINANCIERAS**  
**POR TIPO DE PRESTAMO**  
**AÑO 2006**  
**(en millones de balboas)**

<b>TIPOS DEPRESTAMOS</b>	<b>2006 I Trim</b>	<b>2006 II - Trim</b>	<b>2006 III Trim</b>	<b>2006 IV Trim</b>	<b>Total</b>
<b>Cantidad de empresas</b>	<b>70</b>	<b>71</b>	<b>65</b>	<b>46</b>	
Muebles	25,801,463	8,246,705	549,543	-549,378	34,048,383
Automóviles	10,622,916	27,224,598	735,936	-108,816	38,474,634
Hipotecarios	49,390,202	2,838,680	60,872,978	6,222,254	119,324,115
Personales	123,614,038	108,323,840	41,657,316	22,642,002	296,237,197
Comerciales	10,679,131	14,267,210	6,584,615	7,341,891	38,872,847

Fuente: Dirección General de Empresas Financieras / MICI  
Diciembre 2007

**Cuadro No.4**  
**Ministerio de Comercio e Industrias**  
**Dirección General de Empresas Financieras**  
**Empresas Financieras Autorizadas y Revocadas**  
**Año 2009**

<b>EMPRESAS AUTORIZADAS</b>	<b>AÑO</b>
146	2009

Fuente: Dirección General de Empresas Financieras/MICI  
Febrero 2010

D.3- 3. Principales Mercados donde compete.

El emisor tiene oficinas de captación de Préstamos en Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce y La Chorrera. Todos los préstamos son procesados y autorizados en la Casa Matriz de Panamá, por lo tanto no hay estadísticas de colocaciones por oficina.

Ningún crédito representa siquiera el 1% del monto total de colocaciones de la empresa.



## **E.- LITIGIOS LEGALES:**

EL EMISOR no tiene litigios legales pendientes, salvo aquellos que se deriven de sus operaciones ordinarias, en cuyo caso no tienen relevancia para con el cumplimiento de las obligaciones de la empresa. Los asesores legales certifican que HIPOTECARIA METROCREDIT S.A. no tiene, ni como demandante ni como demandada, litigios legales relevantes, ni dentro del giro normal de sus actividades, ni fuera de él, que puedan incidir mayormente en sus operaciones.

## **F.- ESTRUCTURA ORGANIZATIVA:**

El emisor no forma parte de un grupo

## **G.- PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS:**

Al 30 de diciembre de 2010 existen inversiones en locales, y equipos de oficina y rodante, tanto en la casa matriz (ya depreciados), como en las sucursales por un monto neto de \$592,196, tal y como aparece en la página 18 del presente prospecto.

## **H.- INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES, LICENCIAS:**

Este rubro no es aplicable por la naturaleza de las operaciones de la solicitante, por lo que no se hace referencia al mismo.

## **I.- INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS:**

Este rubro no es aplicable por la naturaleza de las operaciones de la solicitante, por lo que no se hace referencia al mismo.

## **VIII.- ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

### **A.- LIQUIDEZ:**

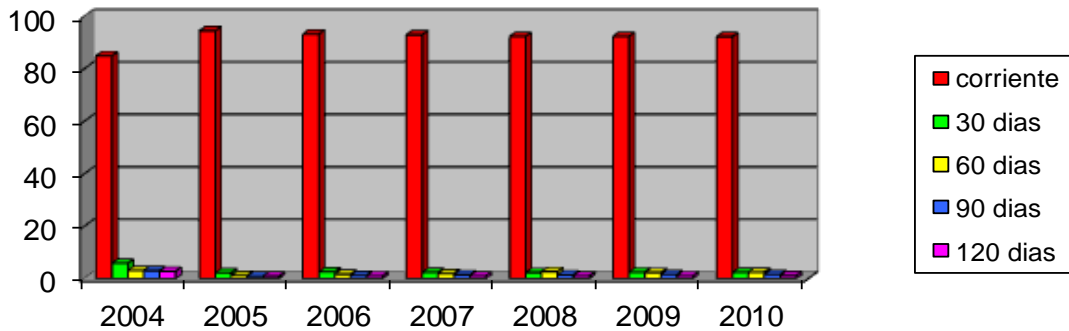
La liquidez de un negocio en su forma mas simple mide la capacidad del mismo en cumplir en todo momento con las obligaciones que requieran desembolsos de efectivo. La empresa mantiene un control constante de sus activos y sus pasivos y ajusta estas posiciones en función de los requisitos cambiantes de liquidez. Para el período correspondiente al año 2010, la empresa registró activos circulantes por un monto de B/.29,896,222. Los activos circulantes representan el 96.81% del total de activos, el restante 3.19% está representado por mobiliario y equipo de oficinas 1.66%, y propiedades disponibles para la venta y otros activos representan el restante 1.53% del total de activos.

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de B/28, 445,528 y han aumentado producto de la venta de la emisión de Bonos y Valores Comerciales Negociables (en 30.93%).

La relación corriente al 31 de diciembre de 2010 es de 2.98 a 1

Siendo la cobranza de sus préstamos, la fuente de repago de la emisión, y un indicativo de eficiencia operativa, a continuación presentaremos un cuadro conteniendo un análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar a través de los años 2004, hasta el 31 de diciembre de 2010.

### ANALISIS DE ANTIGUEDAD DE LA CARTERA AÑOS 2004-2010

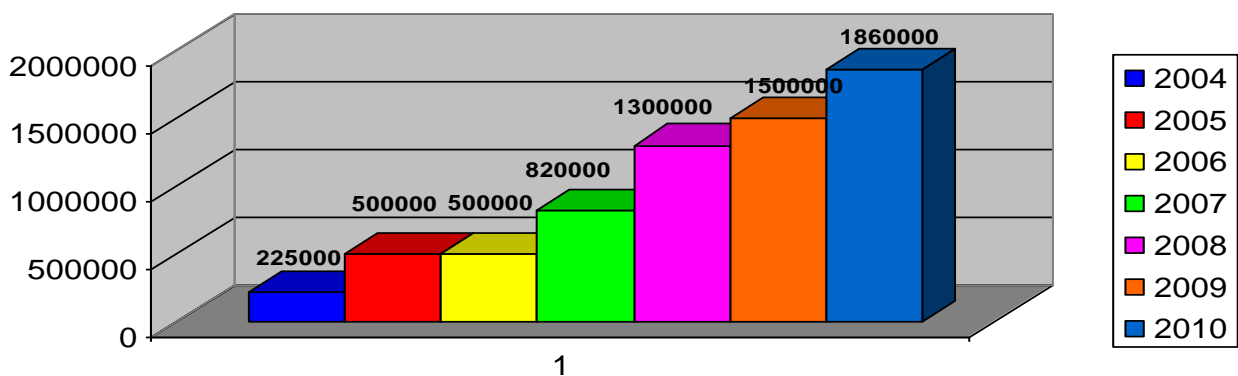


Fuente: Estados Financieros del Emisor

### B.-RECURSOS DE CAPITAL:

En mayo del año 2005 se pasa de tener un capital de US\$200,000 a US\$500,000, debido a la capitalización de utilidades y cuentas por pagar a los accionistas La empresa aumentó su capital pagado a una suma de B/820,000.00 en el año 2007 . En reunión extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, se aprobó el aumento del Capital Social Autorizado a 2,000 acciones con valor de B/.1,000 cada una, tal como consta en la Escritura Pública No. 9685 de 6 de mayo de 2008, debidamente inscrita en el Registro Público el 12 de mayo de 2008. La empresa aumentó su capital pagado a una suma de B/. 1, 860,000 en efectivo en el cuarto trimestre del año 2010, y su relación de apalancamiento en la actualidad es de 11.68 veces vs. 13.38 a diciembre 31 de 2009. A pesar de un aumento en la colocación de valores, el aumento de capital y de utilidades retenidas, mas el mayor aumento de activos vs. pasivos, influyó en mantener a niveles de apalancamiento menores al trimestre previo. Hubo aumento de capital pagado en el período por \$600,000 y su accionista pretende aumentar el mismo a corto plazo, para llevarlo a B/.2 millones

### EVOLUCION DE LA CAPITALIZACION DE LA EMPRESA

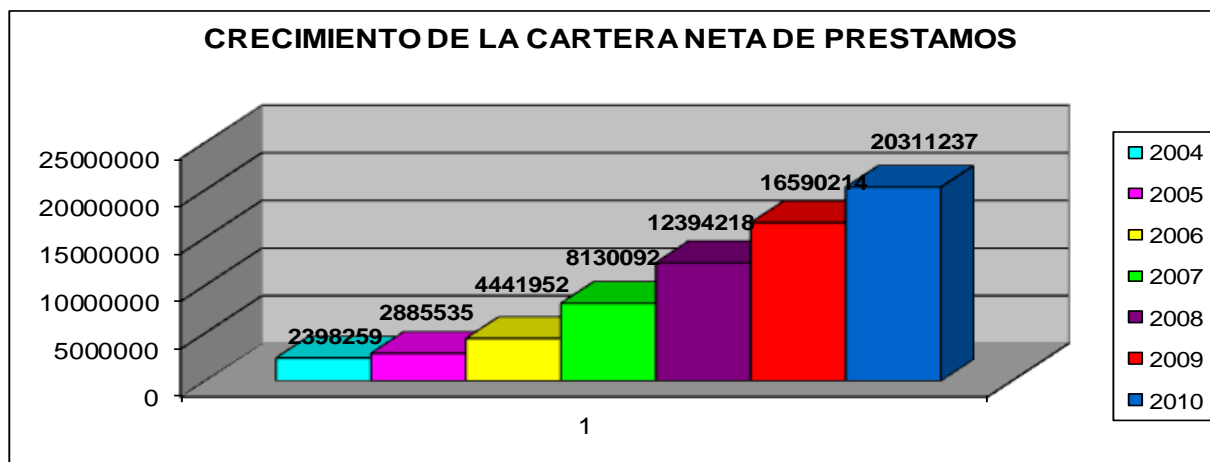


Fuente: Estados Financieros del Emisor

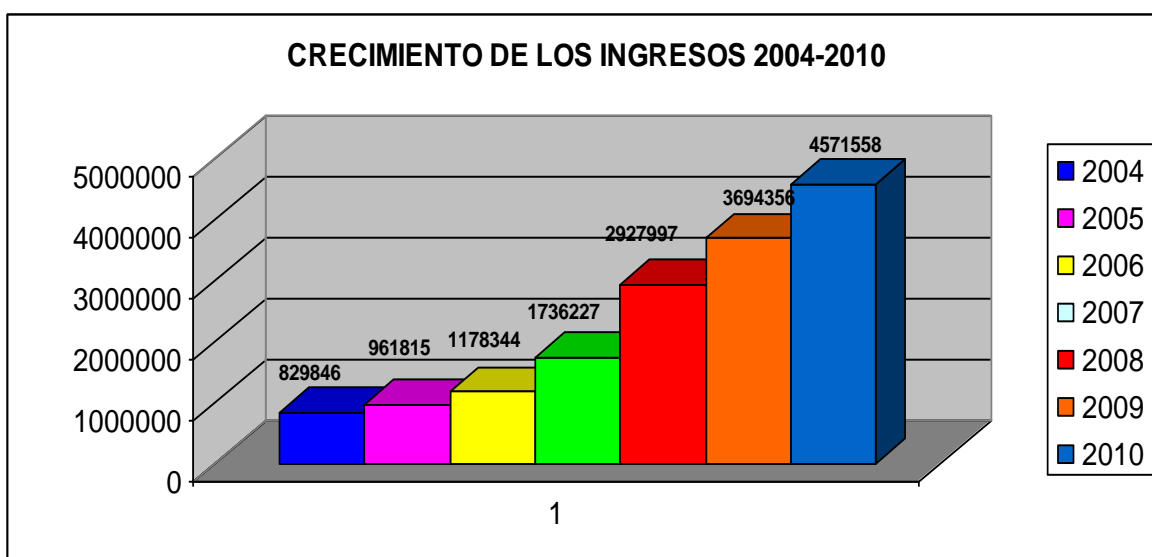
**C.- RESULTADOS DE OPERACIONES:** Durante este período, la empresa obtuvo ingresos totales por el orden de B/.4, 571,558 o sea un 23.74 % superior al año 2009, desglosando el mismo así: intereses ganados el 69.63%, manejo el 5.29 %, intereses ganados de plazos fijos el 1.20% y otros por

23.88%. Los gastos en general alcanzan a B/.3, 981,948, siendo los mas representativos los relacionados con los intereses financieros y de valores, por un monto de B/.1, 468,604 o sea un 36.88% del total, los honorarios, gastos de personal y relacionados alcanzaron una cifra de B/.1, 157,421 para un total de 29.07%

A continuación un gráfico detallando el crecimiento de la cartera, en base a los tipos de negocio manejados por la Financiera.



A continuación gráfico detallando los ingresos de la empresa durante los últimos seis años operativos



Fuente: Estados Financieros del Emisor

Se presenta a continuación Resumen Comparativo del Balance de Situación y del Estado de Resultados de la Empresa.

	2007	2008	2009	2010	2008/2007	2009/2008	2010/2009
<b>Activos</b>							
Efectivo	886,694	2,154,810	3,453,948	4,796,259	+143.02	+60.29	+38.86
Préstamos por cobrar, neto	8,130,092	16,992,284	21,280,502	25,022,574	+109.00	+25.24	+17.58
Cuentas por cobrar-Century A Service	0	0	50,000	0	0	0	0

Adelanto a prest. P. cobrar	14,535	10,841	11,884	12,350	-25.41	+9.62	+3.92
Adelanto a compras	57,775	117,875	49,875	64,875	+104.02	-57.69	+30.08
Gastos pagados por anticipado	5,030	728	10,642	79	-85.53	+1361.81	-99.26
Eq. mobiliario y mejoras	201,951	295,331	432,453	512,927	+46.24	+46.43	+18.61
Propiedades para la venta	21,107	10,798	20,335	20,404	-48.84	+88.32	+0.34
Depósitos en garantía y otros ac.	2,151	2,151	2,651	4,032	0	+23.25	+52.09
Gastos de Organización	56,412	78,782	61,814	63,047	+39.65	-21.54	+1.99
CxC otras	212,073	326,382	382,383	0	+53.90	+17.16	0
Fondos en Fideicomiso	1,000	1,000	1,000	1,000	0	0	0
Impuesto sobre la renta estimado.	44,323	73,713	139,154	0	+66.31	+88.78	0
Cuentas por Cobrar Fideicomiso	0	260,000	260,000	260,000		0	0
<b>Total de Activos</b>	<b>9,633,143</b>	<b>20,324,695</b>	<b>26,156,641</b>	<b>30,880,611</b>	<b>+110.99</b>	<b>+28.69</b>	<b>+18.06</b>
<b>Pasivos</b>							
Sobregiros bancarios	744,976	22,814	242,957	7,044	-96.94	+964.95	-97.10
Obligaciones bancarias	769,938	607,452	701,858	414,852	-21.10	+15.54	-40.89
Abonos que no corresponden	818	7,543	23,679	13,248	+822.13	+213.92	-44.05
Cuentas por pagar	27,860	31,094	81,180	367,996	+11.61	+161.08	+353.31
Impuesto s/renta por pagar	264,191	370,554	433,165	376,024	+40.26	+16.90	-13.19
Bonos y VCNs por pagar	5,996,000	11,614,000	16,043,000	21,005,000	+93.70	+38.14	+30.90
Impuesto y ret. por pagar	4,154	4,930	5,729	8,293	+18.68	+16.21	+44.75
Cuentas por pagar a accionistas	0	0	0	6,000	0	0	0
Intereses no devengados	0	4,598,066	4,690,288	4,711,337	0	+2.01	+0.45
Cuentas por pagar honorarios	0	15,850	15,850	0	0	0	0
Cuentas por pagar - otras	330,562	634,405	751,918	0	+91.92	+18.52	0
Ingresos-gastos de manejo no deveng.	570,793	989,782	1,348,009	1,525,856	+73.40	+36.19	+13.19
Itbms por pagar	66,368	0	0	9,878		0	0
<b>Total de Pasivos</b>	<b>8,775,622</b>	<b>18,896,490</b>	<b>24,337,633</b>	<b>28,445,528</b>	<b>+115.33</b>	<b>+10.02</b>	<b>+16.88</b>
Patrimonio de los accionistas							
Acciones comunes sin valor nominal,							

emitidas y en circulación:							
200 acciones/500 en 2005	820,000	1,300,000	1,500,000	1,860,000	+58.54	+15.38	+24.00
Utilidades retenidas	37,521	128,205	319,008	575,083	+241.69	+148.83	+80.27
Total de Patrimonio de accionistas	857,521	1,428,205	1,819,008	2,435,083	+66.55	+27.36	+33.87
<b>Total de Pasivos y Patrimonio</b>	<b>9,633,143</b>	<b>20,324,695</b>	<b>26,156,641</b>	<b>30,880,611</b>	<b>+110.99</b>	<b>+28.69</b>	<b>+18.06</b>

**Estado de Resultado de Hipotecaria Metrocredit, S.A.**  
( en miles de balboas )

	Auditados al 31 de dic.				Variación Porcentual		
	2007	2008	2009	2010	2008/2007	2009/2008	2010/2009
<b>INGRESOS :</b>							
Intereses en préstamos	1,159,364	2,239,777	2,783,663	3,183,001	+93.19	+24.83	+14.35
Comisión de manejo	147,836	189,938	219,787	241,871	+28.48	+15.72	+10.05
Intereses ganados-plazo fijos / ah.	29,195	48,247	1,079	54,659	+65.26	-97.76	+4,965.71
Otros ingresos	399,832	450,035	689,827	1,092,027	+12.55	+53.28	+58.30
Total de ingresos	1,736,227	2,927,997	3,694,356	4,571,558	+68.64	+26.17	+23.74
<b>GASTOS DE OPERACIONES</b>							
Intereses pagados	470,576	777,094	1,228,934	1,468,604	+65.14	+58.14	+19.50
Gastos generales y administrativos	1,009,293	1,868,673	2,022,802	2,513,344	+85.16	+8.25	+24.25
Total de gastos de operaciones	1,479,869	2,645,767	3,251,736	3,981,948	+78.78	+22.90	+22.45
<b>UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>	256,358	282,230	442,620	589,610	+10.09	+56.83	+33.21
Impuesto causado	44,323	73,712	139,154	166,333	+66.30	+88.78	+19.53
Impuesto diferido	28,185	0	0	0	0	0	0
<b>IMPUESTO SOBRE LA RENTA</b>	<b>72,508</b>	<b>73,712</b>	<b>139,154</b>	<b>166,333</b>	<b>+1.66</b>	<b>+88.78</b>	<b>+19.53</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>183,850</b>	<b>208,518</b>	<b>303,466</b>	<b>423,277</b>	<b>+13.42</b>	<b>+45.52</b>	<b>+39.48</b>

**D.- ANALISIS DE PERSPECTIVAS:**

Producto de una buena campaña de publicidad bien dirigida a través de diferentes medios de comunicación, la apertura de seis sucursales (centros de captación) en el interior del país, David, Chitré

y Santiago, Aguadulce y Penonomé, y también la Sucursal Chorrera, igualmente en el año 2011 se abrió la sucursal Cerro Viento, y al haber alcanzado un grado de madurez el negocio, las colocaciones netas de préstamos han aumentado durante el presente trimestre un 4.37 % comparativamente al trimestre anterior, y el acumulado del año 22.43 % vs. el año 2009.

Consideramos que con otras sucursales en proyecto, y con la continuación en la colocación de los bonos y la obtención de fondos a tasas y plazos más favorables, el crecimiento de la cartera continuará en ascenso. Dado que el interior ha representado un importante porcentaje del aumento de la cartera de préstamos en los últimos 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. 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.

80% de la cartera corresponde a préstamos con garantía hipotecaria y 20 % de préstamos a jubilados proporción que se mantiene desde hace ya bastantes meses. Adicionalmente se brindará el beneficio de crédito con garantía hipotecaria a clientes que no sean jubilados a partir del próximo año.

## **IX.- DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES y EMPLEADOS**

9.1. Directores , Dignatarios, Ejecutivos y Administradores:

### **A.-IDENTIDAD, FUNCIONES Y OTRA INFORMACIÓN RELACIONADA:**

**JOSE MARIA HERRERA-** Gerente General y Apoderado General

Posee una licenciatura en Administración de Negocios del Jonse College, Jacksonville, Fla. Estados Unidos en 1964. Igualmente un título en Administración de Hospitales de la Universidad de Antioquia, en Medellín, Colombia en 1967, además de diplomados en Seguros, de la UNAM, México, en Negocios Internacionales con enfoque en Comercio Exterior del Instituto Tecnológico de Monterrey, en Valor Económico Agregado de la University of Louisville, y de Planeamiento Estratégico de la Harvard University Extensión School. Ha sido Viceministro de Desarrollo Agropecuario a.i., Gerente General del Instituto de Seguro Agropecuario, Viceministro de Salud a.i., entre otros. En el sector privado ha sido Gerente General de Hipotecaria Metrocredit, S.A. desde su fundación hasta la fecha. Ha sido miembro de asociaciones tales como la Asociación Americana de Administradores de Hospitales, Club Activo 20-30 , Asociación Latinoamericana para el Desarrollo del Seguro Agropecuario (ALASA), y Club de ExActivos 20-30 de Panamá. Su dirección es Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Apartado 0830-00827 Es Ejecutivo, y ciudadano panameño. Nacido el 10 de abril de 1943.

**DR. RAMON CASTILLERO.-** Director y Tesorero

Odontólogo de profesión, posee un título universitario de la Universidad de Sao Paulo, Brasil, como Cirujano Dentista, con un Post Grado en Cirugía Buco Maxilar. Ha laborado en el Sistema Integrado de Salud de Azuero, por 15 años y se ha desempeñado como Jefe del Servicio de Odontología, igualmente en el Hospital El Vigía, de Chitré como Cirujano Maxilofacial, así como en la práctica privada por los últimos 42 años. Su dirección comercial es Vía España y Vía Argentina,

Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es: [hipotecaria@metrocreditpanama.com](mailto:hipotecaria@metrocreditpanama.com), Apartado 0830-00827. Es ciudadano panameño, nacido el 12 de julio de 1939. Ha ejercido el cargo desde el 7 de mayo de 1996, (14 años)

**CARLOS HERRERA CORREA**- Director y Secretario

Es Licenciado en Mercadotecnia de la Universidad Santa María la Antigua (USMA) como Gerente General de Mac Power, empresa dedicada al desarrollo de Base de Datos . En la actualidad se desempeña como Gerente General de la empresa Metroempieños desde el años 1997. También practicó la docencia como profesor de computadoras especialista en Mac. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es: [es:hipotecaria@metrocreditpanama.com](mailto:es:hipotecaria@metrocreditpanama.com). Apartado 0830-00827 Es ciudadano panameño, nacido el 23 de marzo de 1970. Su dirección comercial es Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo

**EJECUTIVOS**

**JOSE MARIA HERRERA**- Gerente General .

Posee una licenciatura en Administración de Negocios del Jonse College, Jacksonville, Fla. Estados Unidos en 1964. Igualmente un título en Administración de Hospitales de la Universidad de Antioquia, en Medellín, Colombia en 1967, además de diplomados en Seguros, de la UNAM, México, en Negocios Internacionales con enfoque en Comercio Exterior del Instituto Tecnológico de Monterrey, en Valor Económico Agregado de la University of Louisville, y de Planeamiento Estratégico de la Harvard University Extensión School. Ha sido Viceministro de Desarrollo Agropecuario a.i., Gerente General del Instituto de Seguro Agropecuario, Viceministro de Salud a.i., entre otros. En el sector privado ha sido Gerente General de Hipotecaria Metrocredit, S.A. desde su fundación hasta la fecha. Ha sido miembro de asociaciones tales como la Asociación Americana de Administradores de Hospitales, Club Activo 20-30 , Asociación Latinoamericana para el Desarrollo del Seguro Agropecuario (ALASA), y Club de ExActivos 20-30 de Panamá. Su dirección es Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es: [hipotecaria@metrocreditpanama.com](mailto:hipotecaria@metrocreditpanama.com). Apartado 0830-00827 Es Ejecutivo, y ciudadano panameño. Nacido el 10 de abril de 1943.

**MARIBEL DEL CARMEN BRAVO** – Gerente de Cobros

Posee una Maestría en Administración de Empresas con énfasis en Recursos Humanos de la ULACIT, igualmente un Postgrado en Administración Tecnológica de esa misma Universidad y una Licenciatura en Contabilidad de la Universidad de Panamá. Actualmente es Gerente de Cobros en Hipotecaria Metrocredit. Es además profesora de Recursos Humanos en Universidad del Istmo. Previamente fungió como Jefe de Contabilidad del Instituto de Seguro Agropecuario entre octubre 2003 a septiembre del 2004. Fue Gerente de Control Interno de la empresa Cable & Wireless entre 1997 a 2002, Sub-Jefe de Fiscalización y Auditoría Interna en el INTEL de 1993 a 1997, así como Auditora Interna. Auditor asistente en la Firma Rivera y Rivera en los años 1991 y 1992. Su dirección es Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es: [hipotecaria@metrocreditpanama.com](mailto:hipotecaria@metrocreditpanama.com). Es administradora.

**JOSE MARIA HERRERA CORREA**- Gerente de Préstamos

Cuenta con una Licenciatura en Administración de Empresas, un Post Grado en Derecho Comercial y una Maestría en Derecho Empresarial de la Universidad Latinoamericana de Ciencia y Tecnología (ULACIT). Ha ocupado las siguientes posiciones: Cajir, S.A. Gerente Director (1990 – 2002), Europlate, S.A. Gerente, Director( 1992 – 2002), Metroempeños, S.A. Asesor, (1996 – Actualidad), Pacific Express Transport, S.A., Gerente Director, (1996 – Actualidad), Century Travel, Inc. Director de Operaciones (1999 – Actualidad) ,Caja de Ahorros, Gerente, Bienes Reposeídos (1999 – 2003). Actualmente se desempeña como Gerente de Préstamos en Hipotecaria Metrocredit ubicada en Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es: [hipotecaria@metrocreditpanama.com](mailto:hipotecaria@metrocreditpanama.com). El Licenciado Herrera es ciudadano panameño, nació el 23 de septiembre de 1962. y su cédula de identidad personal es 8-223-2220.

#### **ALBA CUBILLA- Gerente de Administración y Finanzas**

Cuenta con estudios universitarios de Contabilidad, en la Universidad de Panamá. Ha sido Jefa de Contabilidad del Hotel Bambito & Resort, y en la Actualidad Gerente del Departamento de Administración y Finanzas de Hipotecaria Metrocredit, S.A.. Su dirección es Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es: [hipotecaria@metrocreditpanama.com](mailto:hipotecaria@metrocreditpanama.com). Es ejecutiva y directora.

#### **MARILIN GONZALEZ MORENO-Asesora Legal**

Abogada, cuenta con una Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas obtenido en la Universidad de Panamá en el año 2000. Cuenta con diversos cursos y seminarios relacionados a su carrera. Fue Asesora Legal en el Instituto de Seguro Agropecuario por los años 1999-2004. En la actualidad se desempeña como Asesora Legal de planta en Hipotecaria Metrocredit desde septiembre del año 2004. Su dirección es Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es: [hipotecaria@metrocreditpanama.com](mailto:hipotecaria@metrocreditpanama.com). Es administradora.

El Emisor no tiene mas empleados de importancia ni asesores, salvo los legales quienes son Sucre, Briceño & Co., domiciliados en la Ave. Samuel Lewis, Edificio ADR, Piso 8 con teléfono 208-5400; Fax 263-4194, email: [fsucre@sucrelaw.com](mailto:fsucre@sucrelaw.com), apartado postal 0816-01568. Este asesor legal es externo. Su contacto principal es el Lic. Fernando Sucre. Estos asesores legales son los mismos que prestan sus servicios para el registro de los valores objeto de la oferta pública. La empresa no cuenta con contadores ni auditores internos.

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

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

#### **B.- COMPENSACIÓN:**



1.- En el año 2010 no hubo compensación a los Directores.

2.- La solicitante no contempla reservar monto en previsión de pensiones, retiro u otros beneficios similares.

### **C.- GOBIERNO CORPORATIVO:**

El socio principal revisa en conjunto con los contadores, mensualmente, la morosidad, la colocación de préstamos, los financiamientos recibidos de Bancos o de Valores Comerciales Negociables emitidos y analizar proyectos y políticas a seguir para el otorgamiento de préstamos a clientes.

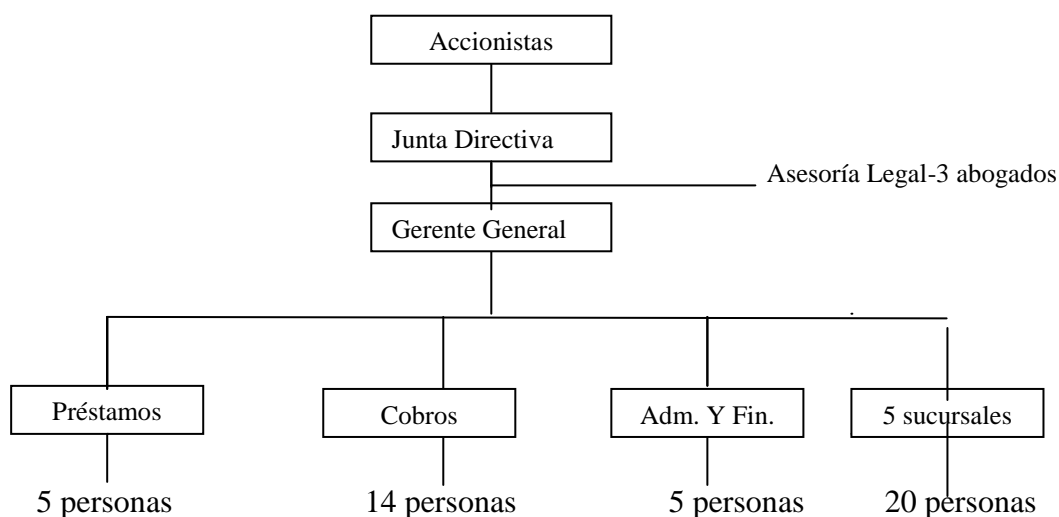
Los Directores podrán removerse cada 5 años. Han ejercido el cargo desde el 7 de mayo de 1996 y no existe ningún contrato entre ellos y la solicitante para la prestación de sus servicios.

Las prácticas de Gobierno Corporativo se han adoptado parcialmente, mas no en base a reglamentación específica, tal como lo establece el Acuerdo No.12-2003 del 11 de Noviembre de 2003.Podemos destacar las siguientes prácticas:

- Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva.
- Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoria.
- La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones.
- Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información.
- Se ha adoptado un Código de Etica y el mismo va dirigido a todo el personal de la empresa..
- Existen políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros
- Hay políticas para dirimir conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones.
- Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.
- Hay Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave.
- Hay Control razonable del riesgo.
- Hay Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.
- Existe sistema de Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades.
- Hay Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica.

### **D.- EMPLEADOS:**

La empresa emisora cuenta con cuarenta y siete (47) empleados, los cuales no están organizados en sindicato ni amparados por una convención colectiva de trabajo.



### E.- PROPIEDAD ACCIONARIA:

Grupo de Empleados	de	Cantidad de Acciones	de	% Respecto del total de Acciones Emitidas	Número de Accionistas	de	% que representan respecto de la cantidad total de Accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores		1860		100	1		100

### X.- ACCIONISTAS

#### ACCIONISTAS

Grupo de Acciones	No. de Acciones	% del Total	No. de Accionistas	% del total de Accionistas
1-2000	1860	93	1	100

Hay un solo accionista que controla el 100% de las acciones emitidas y en circulación de la sociedad, y no forma parte de grupo alguno.

### XI.- PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

Son partes relacionadas de la solicitante, para los efectos del Acuerdo CNV No 6- 2000 de 19 de mayo de 2000, tal como fue modificado por el Acuerdo CNV No. 15-2000 de 28 de agosto del 2000 , los tres directores dignatarios y la administradora de la empresa emisora que han sido reseñados en el punto VI sobre Directores, Dignatarios, Ejecutivos o Administradores.

El puesto de la bolsa de la emisión es accionista en la Bolsa de Valores de Panamá y en Latinclear. El Presidente de la empresa estructuradora Stratego Consulting, Ellis Cano , es a su vez Presidente de la empresa fiduciaria y agente de pago y registro, ABS Trust Inc..

Durante el último año fiscal no hubo ningún contrato ni negocio entre la solicitante y sus partes relacionadas.

## **XII.- TRATAMIENTO FISCAL**

### **Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses**

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

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

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en los bonos. Cada Tenedor Registrado de un bono deberá cerciorarse independientemente del tratamiento fiscal de su inversión en los bonos antes de invertir en los mismos.

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

### **Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital**

De conformidad con el Artículo 269(1) del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los bonos para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto de dividendos, ni del impuesto complementario, siempre y cuando los bonos estén registradas en la Comisión Nacional de Valores de Panamá y dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u

otro mercado organizado. Si los bonos no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con la Ley Número 18 del 19 de junio del 2006, (i) el vendedor estará sujeto al impuesto sobre la renta en Panamá sobre las ganancias de capital realizadas en efectivo sobre la venta de las acciones, calculado a una tasa fija de diez por ciento (10%), (ii) el comprador estará obligado a retenerle al vendedor una cantidad igual al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, como un adelanto respecto del impuesto sobre la renta sobre las ganancias de capital pagadero por el vendedor, y el comprador tendrá que entregar a las autoridades fiscales la cantidad retenida dentro de diez (10) días posteriores a la fecha de retención, (iii) el vendedor tendrá la opción de considerar la cantidad retenida por el comprador como pago total del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital, y (iv) si la cantidad retenida por el comprador fuere mayor que la cantidad del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital pagadero por el vendedor, el vendedor tendrá derecho de recuperar la cantidad en exceso como un crédito fiscal.

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

### **XIII.- EMISORES EXTRANJEROS**

El emisor es una empresa domiciliada en la República de Panamá, por tanto este punto no aplica.

## **ANEXOS**

### **ANEXO 1**

- Estados Financieros Auditados de HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., al 31 de diciembre de 2007 ,2008 , 2009 y 2010.