HIPOTECARIA METROCREDIT

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

IVTRIMESTRE

31 DE DICIEMBRE DE 2009

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL IN-T

HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

31de diciembre de 2009

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

VALORES QUE HA REGISTRQADO: BONOS HIPOTECARIOS Y VALORES COMERCIALES NEGOCIABLES (VCNS)

NUMERO DE TELEFONO (FAX) DEL EMISOR:

TELEFONO: 223-6065

FAX: 213-0622

DIRECCION DEL EMISOR: VIA ESPAÑA Y VIA ARGENTINA

EDIFICIO CASA BELLA PRIMER PISO

DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR:

EMAIL: hipotecaria@metrocreditpanama.com

I PARTE

I ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Para el período correspondiente al cuarto trimestre del año 2009, la empresa registró activos circulantes por un monto de B/.24,946,005 cual consideramos muy bueno, ya que representa un aumento de 2.77% vs las cifras reportadas al 30 de septiembre de 2009 en el informe previo y 28.92% sobre el cierre del año 2008. El efectivo representó B/.3,453,948 una disminución de 0.4% vs el 30 de septiembre de 2009 producto de un aumento de colocación de cartera de nueva, a pesar de incrementar la colocación de la emisión de Valores Comerciales Negociables que alcanzaron este trimestre B/.495,000.00 adicionales o un 7.6% de incremento. Este efectivo representa un 13.85% del total de los activos corrientes, representando las cuentas por cobrar casi el 85.31 % o sea el área mas productiva de la empresa, que a su vez tuvo un aumento del orden del 2.96% vs el trimestre precedente. Los activos circulantes representan el 95.37% del total de activos, el restante 4.85% está representado por mobiliario y equipo de oficinas 1.65%,y propiedades disponibles para la venta y otros activos representan el restante 2.98% del total de activos.

La empresa obtuvo una nueva autorización para la Emisión de valores comerciales negociables, mediante Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores No. CNV388-09 del 17 de agosto de 2009, de los cuales se han colocado al fin del presente trimestre B/.7,000,000 o sea la totalidad. 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 31 de diciembre de 2009 $957,000.00, mismos que continúan colocándose poco a poco, dado que el cliente no tiene apuro alguno por contar con efectivo suficiente. 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 cierre del presente trimestre todas las garantías se encuentran depositadas en el fiduciario ABS TRUST.

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de B/24,337,663 desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes $8,136,111 o sea 33.43% del total, que a su vez tuvo un aumento de 3.6% vs el 30 de septiembre de 2009, básicamente debido al aumento de la colocación de Valores Comerciales Negociables en un 7.6%.

El pasivo a largo plazo, aumentó 6.3% producto de un ligero aumento del de la venta de bonos por un monto de $610,000.00 en el trimestre.

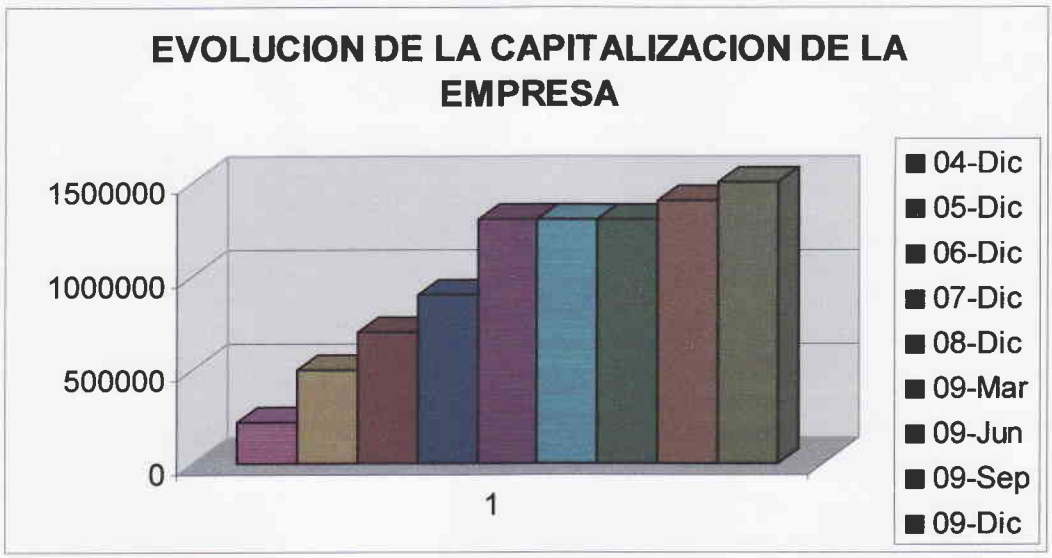
Los otros pasivos se mantuvieron constantes durante el trimestre, teniendo una leve disminución de B/.3,000.00

En este trimestre varió la relación corriente, ya que al 31 de diciembre de 2008 era de 4.10 a 1 y en el trimestre vencido el 30 de septiembre de 2009 fue de 3.09 , en la actualidad es de 3.07 sobre todo por el aumento en la colocación de Valores Comerciales Negociables , sin embargo sigue siendo una buena relación de medida de liquidez.

Comerciales Negociables , sin embargo sigue siendo una buena relación de medida de liquidez.

B. RECURSOS DE CAPITAL

La empresa aumentó su capital pagado a una suma de B/. 1,500,000 en efectivo en el cuarto trimestre del año 2009 , y su relación de apalancamiento en la actualidad es de 13.38 veces vs 10.45 a septiembre 30de 2009 producto de un aumento en la venta de los Valores Comerciales negociables. Al cierre del trimestre anterior, el capital pagado ascendía a B/.1,400,000.00



C. RESULTADOS OPERATIVOS

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

Durante el cuarto trimestre del presente año, la empresa obtuvo ingresos por el orden de US$ 964,343 desglosándose el mismo así: Intereses Ganados US$ 811,993 Manejo US$ 60,530, Otros ingresos US$ 102,093 e intereses ganados por el orden de B/.-10,273 producto de ajustes contables . Los ingresos totales del presente trimestre, representan 26.1% de los ingresos totales del presente año.
Si tomamos el año completo, los intereses ganados representan un 75.35%, los gastos de manejo un 5.95% los otros ingresos un 18.67% y los intereses ganados en plazo fijo 0.03%.

Los gastos generales y administrativos del trimestre alcanzaron la suma de US$ 1,162,925 o sea un 67.88% mayor que el trimestre previo ,y si comparamos este trimestre vs el 2008, los gastos acumulados del año representan 122.9% vs el total de los gastos del año precedente. De este total de gastos 88.51% corresponde a los gastos de la oficina central 11.49 % a las sucursales.
Para este trimestre los gastos mas representativos se encuentran representados por los de intereses y financieros, que fueron de US$ 396,117 y representan un 34.06% del total de gastos del trimestre , y los gastos de personal y honorarios que en conjunto suman US$ 300,673 o sea un 25.85% del total de gastos del trimestre.

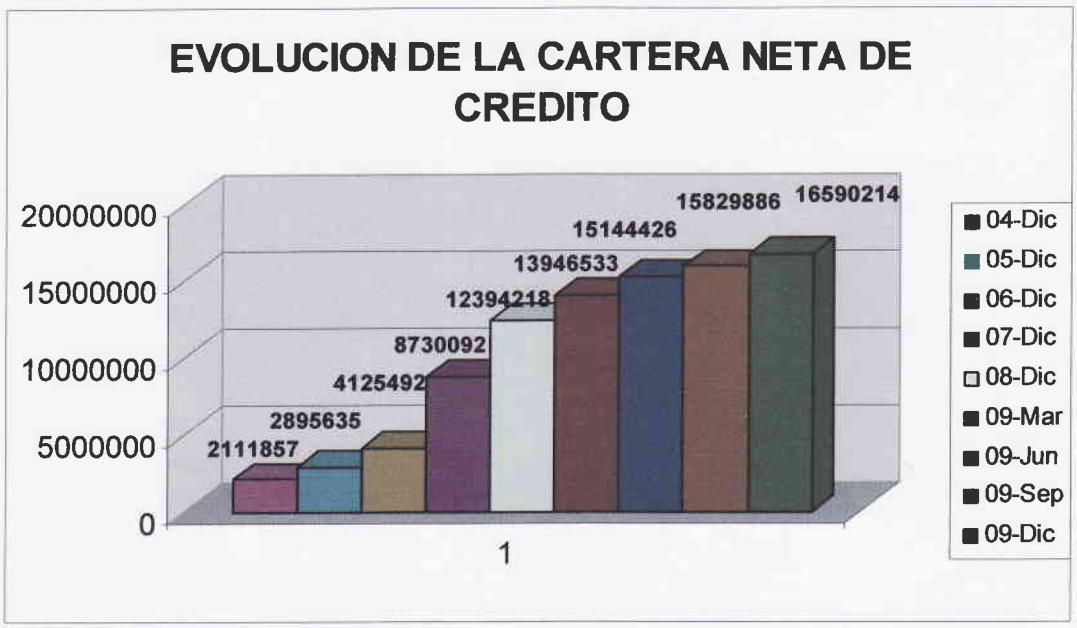
Se registró una pérdida bruta de $198,282, lo que después de impuestos estimados representa una utilidad neta acumulada en el año de US$ 303,466 lo que representa una disminución de 31.9% vs el trimestre previo, no obstante en el acumulado del año, las utilidades son ampliamente superiores a las acumuladas de todo el año 2008, en el orden de 45.53%

D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

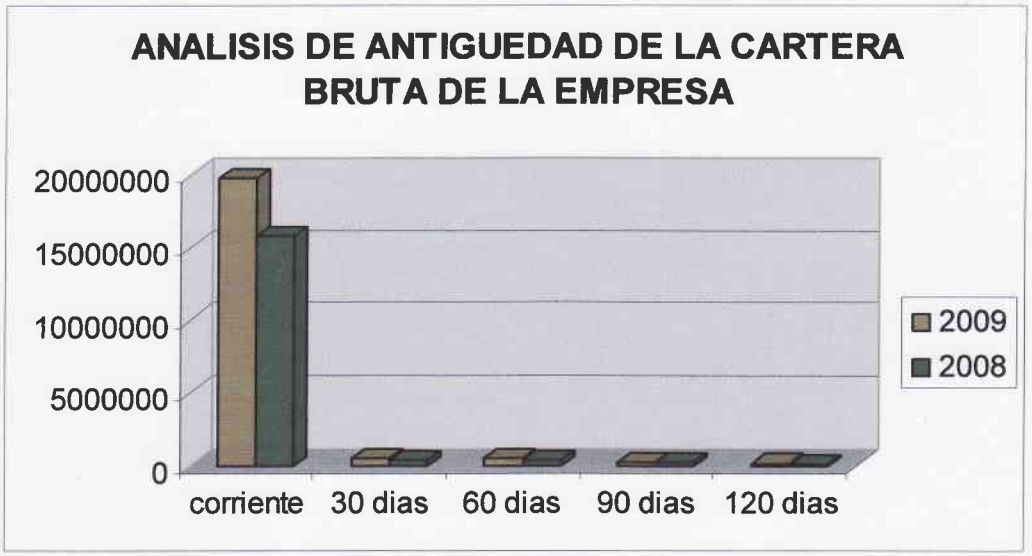
Producto de una buena campaña de publicidad bien dirigida a través de diferentes medios de comunicación, la apertura de cinco sucursales nuevas en el interior del país, David, Chitré y Santiago, Aguadulce y Penonomé, también al haber alcanzado un grado de madurez el negocio, las colocaciones netas de préstamos han aumentado durante el presente trimestre un 2.96 % comparativamente al trimestre anterior. y consideramos que con otras sucursales en proyecto en Panamá Oeste, 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 el presente año, 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.

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



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



II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

Estado de Situación Financiera	Trimestre que reporta Dic. 2009	Trimestre que reporta Sept 2009	Trimestre que Reporta Junio 2009	Trimestre que reporta Mar. 2009
Ingresos totales	964,343	460,058	1,085,708	1,184,247
Utilidad antes de Impuestos	-198,282	-232,660	405,825	467,737
Depreciación y amortización	21,155	20,544	20,210	18,617

Balance General	Trimestre que reporta Dic, 2009	Trimestre que reporta Sept, 2009	Trimestre que reporta Junio 2009	Trimestre que reporta Mar. 2009
Activo Circulante	24,946,005	24,273,093	22,293,482	21,382,543
Activos Totales	26,156,641	25,362,593	23,430,829	22,551,949
Pasivo Circulante	8,136,111	7,852,326	6,355,711	6,256,579
Bonos y VCNS por pagar	16,043,000	14,938,000	13,308,000	12,841,000
Capital Pagado	1,500,000	1,400,000	1,300,000	1,300,000
Razones Financieras				
Deuda total/patrimonio	13.38	16.79	10.45	11.80
Capital de Trabajo	16,809,894	16,420,767	15,937,771	15,125,964
Razón Corriente	3.07	3.09	3.51	3.42
Préstamos , Bonos y VCNs /Activos Totales	0.65	0.69	0.60	0.62
Gastos de Operación/Ingresos Totales	1.21	1.51	0.63	0.60

III PARTE

Estados Financieros Interinos al cuarto trimestre del año 2009
(31 de diciembre)

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

al trimestre finalizado
al 31 de diciembre de 2009, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2008

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

Panamá, 22 de febrero de 2010.

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

Estimados señores:

Adjunto le remitimos el estado financiero de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.**, correspondiente al trimestre finalizado al 31 de diciembre de 2009, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2008; este estado financiero interino ha sido preparado con base a las Normas Internacionales de Información Financiera.

ESTADOS FINANCIEROS	**PAGINA No.**
Balance de situación	2 - 3
Estado de resultados	4
Estado de patrimonio de los accionistas	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 – 19
INFORMACION ADICIONAL	20
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	21
Gastos generales y administrativos	22
Gastos de personal	23

Atentamente,

Barreto y Asociados

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

MIEMBRO DE POLARIS INTERNATIONAL

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACION

Al 31 de diciembre de 2009, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2008

ACTIVO	NOTAS	2009	2008
Activo corriente			
Efectivo en caja y bancos	1	B/. 3,453,948	B/. 2,154,810
Préstamos por cobrar - clientes	2	21,280,502	16,992,284
Adelanto a préstamos por cobrar		11,884	10,841
Adelanto a compra		49,875	117,875
Seguros pagados por adelantado	3	10,642	728
Impuesto sobre la renta - estimado	4	139,154	73,713
Total activo corriente		24,946,005	19,350,251
Propiedades disponibles para la venta	5	20,335	10,798
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	6	432,453	295,331
Otros activos			
Cuentas por cobrar - otras	7	382,383	326,382
Cuentas por cobrar - Fideicomiso		260,000	260,000
Cuentas por cobrar - Century "A" Service		50,000	-
Depósito de garantía		2,651	2,151
Gastos de organización, neto de amortización acumulada	8	61,814	78,782
Fondos en Fideicomiso	C	1,000	1,000
Total otros activos		757,848	668,315
Total activo		**26,156,641**	20,324,695
Cuentas de Orden			
Valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar		B/. **43,129,345**	B/. 33,404,606

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACION

Al 30 de septiembre de 2009, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2008

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	NOTAS	2009	2008
Pasivo corriente			
Sobregiros bancarios	1	B/. 242,957	B/. 22,814
Cuentas por pagar - proveedores	9	81,180	31,094
V.C.N. por pagar	C	7,000,000	3,943,000
Préstamos por pagar - bancos	10	349,401	335,416
Impuesto y retenciones por pagar	11	5,729	4,930
Abonos que no corresponden		23,679	7,543
Impuesto sobre la renta por pagar	12	433,165	370,554
Total pasivo corriente		8,136,111	4,715,351
Pasivo largo plazo			
Bonos por pagar	C	9,043,000	7,671,000
Préstamos por pagar - bancos	10	352,457	272,036
Total pasivo largo plazo		9,395,457	7,943,036
Otros pasivos			
Cuentas por pagar - terceros		751,918	634,405
Cuentas por pagar - honorarios		15,850	15,850
Intereses no devengados	2	4,690,288	4,598,066
Gastos de manejo no devengados	13	1,348,009	989,782
Total otros pasivos		6,806,065	6,238,103
Total pasivo		24,337,633	18,896,490
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social autorizado			
2,000 acciones comunes con un valor nominal de B/.1,000 cada una, emitidas y en circulación 1,500 para diciembre de 2009 y 1,300 para diciembre de 2008.		1,500,000	1,300,000
Utilidades no distribuidas	14	319,008	128,205
Total patrimonio de los accionistas		1,819,008	1,428,205
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		B/. **26,156,641**	B/. 20,324,695

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2009, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2008

	NOTAS		2009	%		2008	%		AUMENTO O (DISMINUCION)	%
Ingresos:										
Intereses ganados		B/.	2,783,663	75	B/.	2,239,777	76	B/.	543,886	24
Ingresos - gastos de manejo	**13**		219,787	6		189,938	6		29,849	16
Intereses ganados - plazos fijos			1,079	-		48,247	2		(47,168)	(98)
Otros ingresos			689,827	19		450,035	16		239,792	53
Total ingresos			3,694,356	100		2,927,997	100		766,359	26
Menos:										
Gastos generales y administrativos	**15**		3,251,736	88		2,645,767	90		605,969	23
Utilidad antes del impuesto sobre la renta			442,620	12		282,230	10		160,390	57
Menos: impuesto sobre la renta										
Estimado			139,154	4		73,712	3		65,442	89
Utilidad neta		B/.	**303,466**	8	B/.	208,518	7	B/.	94,948	46

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2009, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2008

	NOTAS	Acciones comunes	Utilidades no distribuidas	Total del patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre de 2007		B/. 820,000	B/. 53,965	B/. 873,965
Más: emisión de acciones		480,000	-	480,000
Menos: capitalización de utilidades		-	(180,000)	(180,000)
ajustes a período anterior		-	(4,651)	(4,651)
impuesto complementario	14	-	(15,995)	(15,995)
Saldos al 31 de diciembre de 2008		1,300,000	(146,681)	1,153,319
Efecto por cambios de principios contables a Normas Internacionales de Información Financiera				
Más: impuesto sobre la renta - diferido		-	66,368	66,368
Saldos al 31 de diciembre de 2008		1,300,000	(80,313)	1,219,687
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2008		-	208,518	208,518
Saldos al 31 de diciembre de 2008		1,300,000	128,205	1,428,205
Saldos al 31 de diciembre de 2008		1,300,000	144,201	1,444,201
Más: emisión de acciones		200,000		200,000
ajustes a período anterior		-	5,109	5,109
Menos: capitalización de utilidades		-	(100,000)	(100,000)
declaración de dividendos		-	(33,333)	(33,333)
impuesto complementario	14	-	(435)	(435)
Saldos al 31 de diciembre de 2009		1,500,000	15,542	1,515,542
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2009		-	303,466	303,466
Saldos al 31 de diciembre de 2009		B/. **1,500,000**	B/. **319,008**	B/. **1,819,008**

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2009, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2008

		2009		2008
Flujos de efectivo de actividades de operación				
Efectivo recibido de:				
Abonos de préstamos por cobrar, intereses ganados y comisión de cierre	B/.	7,349,078	B/.	6,126,937
Efectivo (utilizado) en:				
Gastos administrativos pagados		(3,020,676)		(2,542,433)
Pago de impuestos		(214,869)		(45,350)
Préstamos otorgados		(7,369,458)		(6,768,461)
Adelantos a préstamos		(1,043)		3,694
Cuentas por cobrar - otras		(106,001)		(119,317)
Total efectivo (utilizado)		(10,712,047)		(9,471,867)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación		(3,362,969)		(3,344,930)
Flujos de efectivo de actividades de inversión				
Efectivo recibido o (utilizado) en:				
Adquisición en activo fijo		(216,688)		(148,452)
Depósitos en garantía		(500)		-
Adelanto a compras		68,000		(60,100)
Emisión de acciones		200,000		300,000
Capitalización de utilidades		(100,000)		-
Flujos de efectivo neto, (utilizado) o proveniente en actividades de inversión		(49,188)		91,448
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento				
Efectivo (utilizado) o recibido en:				
Préstamos abonados o cancelados		(373,903)		(755,458)
Préstamos recibidos		468,309		592,971
Bonos por pagar		1,372,000		4,671,000
Redención parcial de bonos		-		(2,996,000)
V.C.N. por pagar		3,057,000		6,943,000
Redención parcial de V.C.N.		-		(3,000,000)
Préstamo - fideicomiso		-		(260,000)
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		1,079		48,247
Dividendos pagados		(33,333)		-
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento		4,491,152		5,243,760
Aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo		1,078,995		1,990,278
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		2,131,996		141,718
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	B/.	**3,210,991**	B/.	2,131,996

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2009, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2008

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$2,000,000.00, dividido en dos (2,000) acciones comunes con un valor nominal de mil dólares cada una. (US$1,000.00) Este acto consta en la Escritura Pública No.9,685 del 6 de mayo de 2008, debidamente registrada en el Registro Público el 12 de mayo de 2008.

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, cinco sucursales (Chitré, Santiago, Penonomé, David y Aguadulce).

C. Emisión de Bonos

Segunda Emisión de Bonos

La empresa obtuvo una autorización para la segunda Emisión Pública de Bonos Hipotecario, mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores, No. CNV 268-06 del 17 de noviembre de 2006. 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:	20 de noviembre de 2006.
Monto:	Tres millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno. (B/.3,000,000.00)
Bonos por pagar:	Tres millones de Balboas (B/.3,000,000.00) Vendido en su totalidad
Plazo:	Cuatro años (19 de noviembre de 2011).
Tasa de interés:	Ocho punto veinticinco por ciento anuales (8.25%), pagadas mensualmente.
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía:	Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con la empresa ABS Trust, con avalúo equivalente al 200% del importe de la emisión tal como se detalla en la sección H del presente prospecto. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S. A., y estas se ceden al Fideicomiso constituido con ABS Trust.

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2009, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2008

C. Emisión de Bonos (continuación)

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 cuarenta y tres mil Balboas (B/.6,043,000.00)
Bonos disponible para la Venta:	Novecientos cincuenta y siete mil Balboas (B/.957,000.00)
Plazo:	Cinco años (8 de julio de 2013).
Tasa de interés:	Siete punto cincuenta por ciento anuales (7.50%), pagadas 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.

Informe de la empresa Fiduciaria al 31 de diciembre de 2009

En el informe de ABC Trust, Inc., al 31 de diciembre de 2009, 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.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2009, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2008

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

Bienes del Fideicomiso

Fideicomiso II

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (II emisión) asciende al 31 de diciembre de 2009 a TRES MILLONES TRESCIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS DOCE DOLARES CON DIEZ CENTÉSIMOS. (US$3,308,912.10)

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SEIS MILLONES SETECIENTOS VEINTISIETE MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE DOLARES CON TREINTA Y SIETE CENTÉSIMOS. (US$6,727,197.37), para la misma fecha.

Fideicomiso III

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (III emisión) asciende al 31 de diciembre de 2009 a SEIS MILLONES NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO DOLARES CON CUARENTA Y TRES CENTÉSIMOS. (US$6,094,265.43)

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a CATORCE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CIENTO DOCE CON VEINTINUEVE CENTÉSIMOS. (US$14,374,112.29), para la misma fecha.

Informe de la empresa Fiduciaria al 31 de diciembre de 2008

En el informe de ABC Trust, Inc., al 31 de diciembre de 2008, empresa fiduciaria del Fideicomiso, informó lo siguiente sobre los Bienes del Fideicomiso, así:

Los bienes fiduciarios actualmente administrados se encuentran representados en una cartera de créditos hipotecarios, realizadas por la sociedad fideicomitente dentro del giro ordinario de su actividad comercial.

Bienes del Fideicomiso

Fideicomiso II

El valor de la cartera con corte al 31 de diciembre de 2008, asciende a TRES MILLONES TRESCIENTOS DIECISIETE MIL CUARENTA Y CUATRO DOLARES CON OCHENTA Y OCHO CENTÉSIMOS. (US $ 3,317,044.88)

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2009, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2008

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

Bienes del Fideicomiso (continuación)

Fideicomiso II (continuación)

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SEIS MILLONES SEISCIENTOS TRECE MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE DOLARES CON TREINTA Y SIETE CENTÉSIMOS. (US $ 6,613,197.37), para la misma fecha.

Fideicomiso IV

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso Al 31 de diciembre de 2008, asciende a NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y UN DOLAR CON UN CENTÉSIMOS. (US $ 9,467,341.01), para la misma fecha.

<u>Segunda Emisión de Valores Comerciales Negociables</u>

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 368-08 del 26 de noviembre de 2008. 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:	26 de noviembre de 2008
Monto:	Cinco millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno. (B/.5,000,000.00)
V.C.N. por pagar:	Cinco millones de balboas (B/.5,000,000.00) Vendido en su totalidad
Plazo:	Un año (20 de noviembre de 2009).
Tasa de interés:	Siete punto setenta y cinco por ciento anuales (7.75%), pagadas mensualmente.
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía:	Los Valores estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía Irrevocable constituido con la empresa ABS Trust, conformado por créditos con garantías de hipotecas de propiedades de sus clientes o de efectivo, quedando claro que el efectivo aportado podrá ser invertido en títulos valores. Los créditos con garantía hipotecaria tendrán un avalúo equivalente al 200% del importe de los Valores Comerciales Negociables emitidos y en circulación. Cuando los aportes sean en efectivo éstos serán reconocidos a la par y por un valor nominal igual al valor de los Valores Comerciales Negociable emitidos y en circulación.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2009, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2008

C. Emisión de Bonos (continuación)

Tercera 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 258-09 del 17 de agosto de 2009. 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:	17 de agosto de 2009.
Monto:	Siete millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno. (B/.7,000,000.00)
V.C.N. por pagar:	Siete millones de balboas (B/.7,000,000.00) Vendido en su totalidad.
Plazo:	Un año (17 de agosto de 2010).
Tasa de interés:	Siete punto setenta y cinco por ciento anuales (7.75%), pagadas mensualmente.
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía:	Los Valores estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía Irrevocable constituido con la empresa ABS Trust, conformado por créditos con garantías de hipotecas de propiedades de sus clientes o de efectivo, quedando claro que el efectivo aportado podrá ser invertido en títulos valores. Los créditos con garantía hipotecaria tendrán un avalúo equivalente al 200% del importe de los Valores Comerciales Negociables emitidos y en circulación. Cuando los aportes sean en efectivo éstos serán reconocidos a la par y por un valor nominal igual al valor de los Valores Comerciales Negociable emitidos y en circulación.

D. Resumen de las principales políticas de contabilidad

a) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

b) Base de preparación

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

Las políticas de contabilidad aplicadas por la empresa para el período terminado el 31 de diciembre de 2009, son consistentes con aquellas utilizadas en el año anterior.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2009, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2008

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

b) Base de preparación (continuación)

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

c) Método de acumulación

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

d) Reconocimiento de ingresos y gastos

Ingresos por intereses y comisiones

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

Gastos de manejo (Comisiones de manejo)

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

Gastos

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

e) Instrumentos financieros

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

f) Préstamos por cobrar y provisión para posibles préstamos incobrables

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2009, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2008

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

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.

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

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

h) Uso de estimados

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

i) Deterioro de activo

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

j) Declaración de renta

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de dicirmbre de 2009, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2008

1. **Efectivo en caja y bancos**

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

	2009	2008
Caja	B/. 17,486	B/. 16,980
Caja menuda	800	500
Banco Nacional de Panamá	2,195	11,909
Caja de Ahorros	1,442	1,974
Banco Trasatlántico, S. A.	2,174	-
Banco Trasatlántico, S. A. - jubilados	8,634	4,498
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.	1,202,304	-
Capital Bank, Inc.	10,000	-
Banco Citibank (Panamá), S. A.	737	737
MetroBank, S. A. – operaciones	-	19,946
MetroBank, S. A. – cuenta de préstamos	-	12,292
Global Bank Corporation	-	7,029
Global Bank Corporation - operaciones	647	482
Global Bank Corporation - cuenta de préstamos	4,449	5,133
Global Bank Corporation - Chitré	1,658	1,504
Global Bank Corporation - Penonomé	963	687
Global Bank Corporation - Aguadulce	1,354	827
Global Bank Corporation - Santiago	2,765	-
Global Bank Corporation - David	1,597	-
Banco General, S. A.	2,561	6,093
Banco Panamá, S. A. - cuenta de préstamos	9,493	523,499
Banco Panamá, S. A. - operaciones	1,036	731
Totales - cuentas corrientes	1,272,295	614,821
Banco Citibank (Panamá), S. A.	-	45,828
MetroBank, S. A.	37,492	-
Caja de Ahorros	3,088	3,088
Totales - cuentas de ahorros	40,580	48,916
Banco Citibank (Panamá), S. A.	46,073	46,073
Banco Citibank (Panamá), S. A.	10,000	10,000
Global Bank Corporation	350,000	350,000
Banco Trasatlántico, S. A.	20,000	20,000
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.	40,000	1,040,000
MetroBank, S. A.	1,675,000	25,000
Totales - plazo fijo	2,141,073	1,491,073
Sub-totales pasan a la página No.15	B/. **3,453,948**	B/. 2,154,810

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2009, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2008

1. Efectivo en caja y bancos (continuación)

	2009	2008
Sub-totales vienen de la pagina No.14	B/. **3,453,948**	B/. 2,154,810
Menos: Sobregiros bancarios *		
Banco Citibank (Panamá), S. A. - operaciones	7,343	7,343
Global Bank Corporation	59,845	-
Global Bank Corporation - Santiago	-	6,694
Global Bank Corporation - David	-	8,482
Banco Trasatlántico, S. A.	-	295
MetroBank, S. A. – operaciones	51,891	-
MetroBank, S. A. – cuenta de préstamos	123,878	-
Sub-totales	**(242,957)**	**(22,814)**
Totales netos	B/. **3,210,991**	B/. 2,131,996

* Los sobregiros bancarios están garantizados con plazos fijos.

2. Préstamos por cobrar - clientes

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

	2009	2008
Préstamos por cobrar	B/. 21,280,502	B/. 16,992,284
Menos: intereses no devengados	4,690,288	4,598,066
Totales préstamos por cobrar – netos	B/. **16,590,214**	B/. 12,394,218

La cartera de préstamos está constituida por préstamos a jubilados en un 20% y préstamos hipotecarios en un 80%, debidamente formalizado en Escrituras Públicas y registradas en el Registro Público.

La empresa no establece una provisión para cuentas incobrables, sino que carga al gasto de cuentas incobrables el saldo de la cuenta al momento en que ésta se produzca.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2009, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2008

2. Préstamos por cobrar – clientes (continuación)

A continuación presentamos un análisis de morosidad de los saldos de los préstamos por cobrar, al 31 de diciembre 2009 y 2008, así:

	2009	**%**	2008	%
Corriente	B/. 19,654,672	92.36	B/. 15,683,878	92.30
30 días	536,269	2.52	402,717	2.37
60 días	506,476	2.38	463,889	2.73
90 días	340,488	1.60	251,486	1.48
120 días	242,597	1.14	190,314	1.12
Totales	B/. **21,280,502**	100.00	B/. 16,992,284	100.00

3. Seguro pagados por adelantado

El monto de B/.**10,642** para el año 2009 y de B/.728 para el año de 2008, corresponden a los desembolsos en concepto de primas de pólizas de seguro que a la fecha del balance tienen saldo pendiente de amortización.

4. Impuesto sobre la renta – estimado

El monto de B/.**139,154** para el año 2009 y de B/.73,713 para el año 2008, corresponde al impuesto sobre la renta estimado para los períodos 2010 y 2009, respectivamente. Estos montos fueron determinados con base a la renta gravable según las declaraciones de renta de los períodos 2009 y 2008, respectivamente.

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 avaluadoras tienen un precio mayor que el valor de la deuda al momento de su adjudicación.

A continuación presentamos el siguiente desglose:

Finca No.		**Valor de Adjudicación**	Valor de Avalúo
120.807		B/. 9,478	B/. 18,000
214.677	*	10,857	15,000
Totales		B/. **20,335**	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.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2009, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2008

6. **Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas**
(Véase detalle en la página No.21)

7. **Cuentas por cobrar – otras**
El monto de B/.**382,383** para el año 2009 y de B/.326,382 para el año 2008, corresponde a préstamos otorgados a la empresa **Inmobiliaria Metrocredit, S. A.**, no devengan interés, no tiene fecha de vencimiento.

8. **Gastos de organización - neto de amortización acumulada**
El monto de B/.**61,814** para el año 2009 y de B/.78,782 para el año 2008, corresponden a los desembolsos efectuados para la organización de las sucursales de Chitré, Santiago, Penonomé, David y Aguadulce. Este monto será amortizado en un período de cinco años, para diciembre de 2009 se amortizó B/.**19,563** y para diciembre de 2008 se amortizó B/.12,614.

9. **Cuentas por pagar – proveedores**
Las cuentas por pagar a la fecha del balance, analizadas por antigüedad de saldos se detallan, así:

	2009	**%**	2008	%
De 1 a 30 días	B/. 76,263	93.94	B/. 8,668	27.88
De 31 a 60 días	-	-	10,014	32.21
De 61 a 90 días	-	-	5,398	17.36
De 91 a 120 ó más	4,917	6.06	7,014	22.55
Totales	B/. **81,180**	100.00	B/. 31,094	100.00

10. **Préstamos por pagar - bancos**
El monto de esta cuenta corresponde a préstamos bancarios otorgados, así:

PORCIÓN CORRIENTE			**2009**	2008
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A.				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta dic.		
Varios préstamos	2008 - 2013	2009	B/. 119,982	B/. 75,507
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Sub-totales pasan a la página No.18			B/. 119,982	B/. 75,507

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2009, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2008

10. Préstamos por pagar – bancos (continuación)

PORCIÓN CORRIENTE			**2009**	2008
Sub-totales vienen de la página No.17			B/. 119,982	B/. 75,507
CAJA DE AHORROS				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta dic.		
Varios préstamos	2009 - 2010	2009	193,375	225,006
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
GLOBAL BANK CORPORATION				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta dic.		
Varios préstamos	2007 - 2011	2009	20,943	20,943
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
METROBANK, S. A.				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta dic.		
Varios préstamos	2008 - 2012	2009	15,101	13,960
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Totales			**349,401**	335,416
PORCIÓN LARGO PLAZO				
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A.			296,681	179,709
GLOBAL BANK CORPORATION			25,278	46,222
METROBANK, S. A.			30,498	46,105
Totales			B/. **352,457**	B/. 272,036

Los préstamos hipotecarios otorgados por la empresa tienen primera hipoteca registrada en el 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 31 de diciembre de 2009, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2008

11. Impuestos y retenciones por pagar

El importe de B/.**5,729** para el año 2009 y de B/.4,930 para el año 2008, se le adeuda a la Caja de Seguro Social y corresponde a las cuotas obrero patronales, de los salarios pagados en el mes de diciembre de 2009 y 2008, respectivamente. Este monto se paga en el mes siguiente, es decir, en el mes de enero de 2010 y 2009, respectivamente.

12. Impuesto sobre la renta por pagar

El monto de B/.**433,165** para el año 2009 y de B/.370,554 para el año 2008, 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 2009 y 2008, respectivamente.

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:

		2009		2008
Saldos al inicio del período	B/.	989,782	B/.	570,793
Totales del período al 31 de diciembre de 2009 y 2008.		578,014		608,927
Menos: monto diferido por amortizar		**1,348,009**		**989,782**
Totales de ingresos del período	B/.	**219,787**	B/.	**189,938**

14. Utilidades no distribuidas

A las utilidades no distribuidas se le aplicó el monto de B/.**435** para el año 2009 y de B/.15,995 para el año 2008, correspondiente al impuesto complementario pagado por cuenta de los accionistas en concepto de adelanto al impuesto de dividendos.

15. Gastos de personal

El número de empleados durante el período terminado al 31 de diciembre de 2009 y al 31 de diciembre de 2008, es de **44** y 32, empleados respectivamente. (Véase detalle en la página No.23).

INFORMACIÓN ADICIONAL

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

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

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2009, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2008

Al 31 de diciembre de 2009	Edificio	Equipo rodante	Equipo de oficina	Mobiliario y enseres	Instalación y mejoras	Letrero	Totales
COSTO DE ADQUISICIÓN							
Saldos al inicio del año	B/. 60,000	B/. 161,660	B/. 165,326	B/. 101,264	B/. 10,295	B/. 19,301	B/. 517,846
Más: adiciones	158,000	41,091	6,626	6,693	-	9,724	222,134
Menos: ventas y descartes	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(5,446)	(5,446)
Saldos al final del año	218,000	202,751	171,952	107,957	10,295	23,579	734,534
DEPRECIACIÓN ACUMULADA							
Saldos al inicio del año	(16,833)	(62,512)	(95,046)	(34,639)	(9,750)	(3,735)	(222,515)
Más: gastos del período	(5,950)	(30,813)	(29,427)	(9,400)	(545)	(4,391)	(80,526)
Menos: ventas y descartes	-	-	960	-	-	-	960
Saldos al final del año	(22,783)	(93,325)	(123,513)	(44,039)	(10,295)	(8,126)	(302,081)
Saldos netos	**195,217**	**109,426**	**48,439**	**63,918**	**-**	**15,453**	**432,453**
Al 31 de diciembre de 2008							
COSTO DE ADQUISICIÓN							
Saldos al inicio del año	60,000	94,422	115,567	77,350	10,295	11,759	369,393
Más: adiciones	-	67,238	49,759	23,914	-	7,542	148,453
Saldos al final del año	60,000	161,660	165,326	101,264	10,295	19,301	517,846
DEPRECIACIÓN ACUMULADA							
Saldos al inicio del año	(14,833)	(43,666)	(70,941)	(27,782)	(9,097)	(1,123)	(167,442)
Más: gastos del período	(2,000)	(18,846)	(26,099)	(6,857)	(653)	(2,612)	(57,067)
Menos: ventas y descartes	-	-	1,994	-	-	-	1,994
Saldos al final del año	(16,833)	(62,512)	(95,046)	(34,639)	(9,750)	(3,735)	(222,515)
Saldos netos	B/. 43,167	B/. 99,148	B/. 70,280	B/. 66,625	B/. 545	B/. 15,566	B/. 295,331

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2009, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2008

		SUCURSALES								
	NOTAS	Panamá	Chitré	Santiago	Penonomé	David	Aguadulce	2009	2008	AUMENTO O (DISMINUCIÓN)
Gastos de personal	15	B/. 190,314	B/. 20,783	B/. 18,462	B/. 17,550	B/. 24,447	B/. 13,439	B/. 284,995	B/. 237,768	B/. 47,227
Honorarios profesionales		504,872	9,810	3,200	-	2,600	-	520,482	599,170	(78,688)
Viáticos y viajes		3,625	1,551	215	856	246	1,107	7,600	5,194	2,406
Atención a clientes y empleados		56,399	1,017	505	709	524	617	59,771	55,517	4,254
Papelería y útiles de oficina		20,087	2,253	961	914	868	679	25,762	27,967	(2,205)
Papel sellado y timbres		3,040	98	134	100	107	68	3,547	2,918	629
Alquileres		32,145	5,125	6,050	-	5,400	3,750	52,470	46,070	6,400
Luz		12,459	1,715	2,579	3,243	1,059	1,141	22,196	21,224	972
Teléfono y fax		20,258	2,108	1,992	982	4,075	2,452	31,867	23,283	8,584
Agua		-	-	139	57	-	-	196	59	137
Cuotas y suscripciones		5,274	-	-	-	-	-	5,274	10,365	(5,091)
Combustibles y transporte		4,913	770	477	1,219	1,836	1,283	10,498	16,956	(6,458)
Transporte - sucursales		123,750	-	-	-	-	-	123,750	54,936	68,814
Aseo y limpieza		2,048	434	905	828	902	753	5,870	3,708	2,162
Acarreo y flete		-	840	774	635	630	750	3,629	1,846	1,783
Correo y porte postal		10,158	-	-	-	-	-	10,158	11,248	(1,090)
Propaganda		133,088	33,258	7,167	6,765	9,226	18,635	208,139	148,828	59,311
Impuestos nacionales		63,949	679	730	1,003	1,610	328	68,299	44,475	23,824
Seguros		66,285	750	-	16	-	-	67,051	65,178	1,873
Servicios de descuentos		1,021	-	-	-	-	-	1,021	1,073	(52)
Depreciaciones y amortizaciones		29,618	8,159	8,944	17,321	10,477	6,007	80,526	57,067	23,459
Organización		-	2,930	4,054	5,783	4,398	2,398	19,563	12,614	6,949
Alquiler de equipo		27,209	-	-	-	-	-	27,209	68,263	(41,054)
Reparación y mantenimiento		41,420	8,686	3,801	10,940	5,641	8,058	78,546	51,767	26,779
Bancarios		28,227	102	174	88	99	54	28,744	36,601	(7,857)
Intereses financieros		96,421	-	-	50	-	51	96,522	80,450	16,072
Intereses de bonos		1,103,668	-	-	-	-	-	1,103,668	777,094	326,574
I.T.B.M.S. - asumido		25,694	1,498	421	795	554	1,043	30,005	23,941	6,064
Traspasos, placas y revisados		652	146	64	80	87	42	1,071	593	478
Entrenamiento al empleados		288	-	40	-	78	-	406	1,039	(633)
Uniformes		1,765	198	198	198	264	176	2,799	-	2,799
Fumigación		-	81	63	90	82	60	376	-	376
Donación		2,800	-	-	-	-	-	2,800	13,738	(13,362)
Legales y notariales		25,076	-	22	-	-	-	25,098	9,983	(7,183)
No deducible		20,543	-	-	-	-	-	20,543	310	24,788
Incobrables		217,086	-	-	-	-	-	217,086	122,305	(101,762)
Multas y recargos		1,760	-	-	-	-	-	1,760	11,415	(9,655)
Varios		2,225	5	-	2	207	-	2,439	804	1,635
Totales		B/. **2,878,137**	B/. **102,996**	B/. **62,071**	B/. **70,224**	B/. **75,417**	B/. **62,891**	B/. **3,251,736**	B/. 2,645,767	B/. 605,969

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS DE PERSONAL

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2009, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2008

	SUCURSALES						
Al 31 de diciembre de 2009	**Panamá**	**Chitré**	**Santiago**	**Penonomé**	**David**	**Aguadulce**	**Totales**
Salario	B/. 132,954	B/. 15,549	B/. 13,420	B/. 13,473	B/. 17,714	B/. 9,816	B/. 202,926
Vacaciones	11,183	859	1,132	330	1,416	772	15,692
Décimo tercer mes	11,456	1,311	1,144	1,072	1,540	814	17,337
Bonificación	7,762	565	566	590	622	436	10,541
Prestaciones laborales	5,140	-	-	-	260	-	5,400
Prestaciones sociales	21,819	2,499	2,200	2,085	2,895	1,601	33,099
Totales	**190,314**	**20,783**	**18,462**	**17,550**	**24,447**	**13,439**	**284,995**
Al 31 de diciembre de 2008							
Salario	124,352	10,708	12,490	-	16,543	6,409	170,502
Vacaciones	10,405	871	597	-	261	-	12,134
Décimo tercer mes	10,556	804	1,122	-	1,235	553	14,270
Bonificación	8,134	525	566	-	675	386	10,286
Prestaciones laborales	585	907	995	-	55	-	2,542
Prestaciones sociales	20,682	1,641	2,148	-	2,484	1,079	28,034
Totales	B/. 174,714	B/. 15,456	B/. 17,918	B/. -	B/. 21,253	B/. 8,427	B/. 237,768

IV PARTE

El emisor divulgará esta información enviando copia de los mismos a los tenedores de Bonos y Valores Comerciales Negociables durante el mes de marzo de 2010

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

FID.ABS(1300A-10)

Panamá, 12 de enero de 2010.

Señores
COMISION NACIONAL DE VALORES.
Avenida Balboa, Edificio Bay Mall
Segundo Piso, Oficina #206
Panama, Rep. De Panamá

Referencia: Fideicomiso FG-007-06
Hipotecaria Metrocredit S.A.

Estimados señores.

Nos permitimos informarles que la empresa Hipotecaria Metrocredit S.A., mantiene registrado un fideicomiso de garantía en beneficio de las obligaciones adquiridas con ocasión de la emisión de bonos de préstamos con garantía hipotecaria, cuya emisión fuere autorizada por dicha comisión.

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de diciembre 2009 de TRES MILLONES TRESCIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS DOCE DOLARES CON 10/100 (US$3,308,912.10).

Adicionalmente, el valor de los bienes sobre los cuales recae la hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a la misma fecha al valor de SEIS MILLONES SETECIENTOS VEINTISIETE MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE DOLARES CON 37/100 (US$6,727,197.37)

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Cordialmente,

ABS TRUST INC.

ILEANA DOBRAS
Gerente

/tsn

13-01-10 9:54
55 045

FID.ABS(1299A-10)

Panamá, 12 de enero de 2010.

Señores
COMISION NACIONAL DE VALORES.
Avenida Balboa, Edificio Bay Mall
Segundo Piso, Oficina #206
Panama, Rep. De Panamá

Referencia: Fideicomiso FG-013-08
Hipotecaria Metrocredit

Estimados señores.

Nos permitimos informarles que la empresa Hipotecaria Metrocredit, mantiene registrado un fideicomiso de garantía en beneficio de las obligaciones adquiridas con ocasión de la emisión de bonos de préstamos con garantía hipotecaria, cuya emisión fuere autorizada por dicha comisión mediante la resolución número 193-08, del 03 de julio de 2008.

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de diciembre de 2009 de SEIS MILLONES NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO DOLARES CON 43/100 (US$6,094,265.43).

Adicionalmente, el valor de los bienes sobre los cuales recae la hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a la misma fecha al valor de CATORCE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CIENTO DOCE DOLARES CON 29/100 (US$14,374,112.29)

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Cordialmente,

ABS TRUST INC.

ILEANA DOBRAS
Gerente

COMISION NACIONAL DE VALORES
SUPERINTENDENCIA DE VALORES
RECEPCION DE DOCUMENTO
Kenya
13-01-10 9:54
55647

/tsn

FID.ABS(1298A-10)

Panamá, 12 de enero de 2010.

Señores
COMISION NACIONAL DE VALORES.
Avenida Balboa, Edificio Bay Mall
Segundo Piso, Oficina #206
Panama, Rep. De Panamá

Referencia: Fideicomiso FG-003-09
Hipotecaria Metrocredit

Estimados señores.

Nos permitimos informarles que Hipotecaria Metrocredit S.A., mantiene registrado un fideicomiso de garantía en beneficio de las obligaciones adquiridas con ocasión de la emisión de VCN'S con garantía hipotecaria, cuya emisión fuere autorizada por la Comisión Nacional de Valores mediante la resolución número 258-09, del 17 de agosto de 2009.

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de diciembre 2009 de SIETE MILLONES DIECIOCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DOLARES CON 16/100 (US$7,018,354.16).

Adicionalmente, el valor de los bienes sobre los cuales recae la hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a la misma fecha al valor de CATORCE MILLONES QUINIENTOS SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO DOLARES CON 65/100 (US$14,506,735.65)

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Cordialmente,

ABS TRUST INC.

ILEANA DOBRAS
Gerente

/tsn

13-01 10 9:54
55646