HIPOTECARIA METROCREDIT

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

II TRIMESTRE

30 DE JUNIO DE 2009

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL IN-T

HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

30 de junio 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 segundo trimestre del año 2009, la empresa registró activos circulantes por un monto de B/.23,430,829 cual consideramos muy bueno, ya que representa un aumento de 9.58% vs las cifras reportadas al 31 de marzo de 2009 en el informe previo y 15.3% sobre el cierre del año 2008. El efectivo representó B/.2,446,202 una disminución de 4.53% vs el 31 de marzo de 2009 producto de un aumento de colocación de cartera de préstamos. Este efectivo representa un 10.44% del total de los activos corrientes, representando las cuentas por cobrar casi el 84.09 % o sea el área mas productiva de la empresa, que a su vez tuvo un aumento del orden del 5.6% vs el trimestre precedente. Los activos circulantes representan el 95.15% del total de activos, el restante 4.85% está representado por mobiliario y equipo de oficinas 1.86%,y propiedades disponibles para la venta y otros activos representan el restante 2.99% del total de activos.

El 26 de noviembre de 2008 mediante Resolución de la Comisión Nacional de Valores, No. CNV368-08 la empresa obtuvo la autorización para la venta de una nueva emisión de Valores Comerciales Negociables (VCNs) por un total de US$5 millones, con fecha de emisión 26 de noviembre de 2008 misma que fue terminada de ser colocada en su totalidad en el primer trimestre del año 2009. 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 $1,692,000.00, 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/21,385,013, desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes $6,355,711 o sea 29.72% del total, que a su vez tuvo un aumento de 1.58% vs el 31 de marzo de 2009, básicamente debido al aumento de impuesto sobre la renta por pagar.

El pasivo a largo plazo, aumentó 7.1%% producto de un ligero aumento del de la venta de bonos por un monto de $467,000. en el trimestre.

Los otros pasivos decrecieron 1.26% al disminuir el rubro de intereses no devengados.

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 31 de marzo de 2009 fue de 3.42 , en la actualidad es de 3.51 sobre todo por el aumento en la cartera. La baja que se dio en

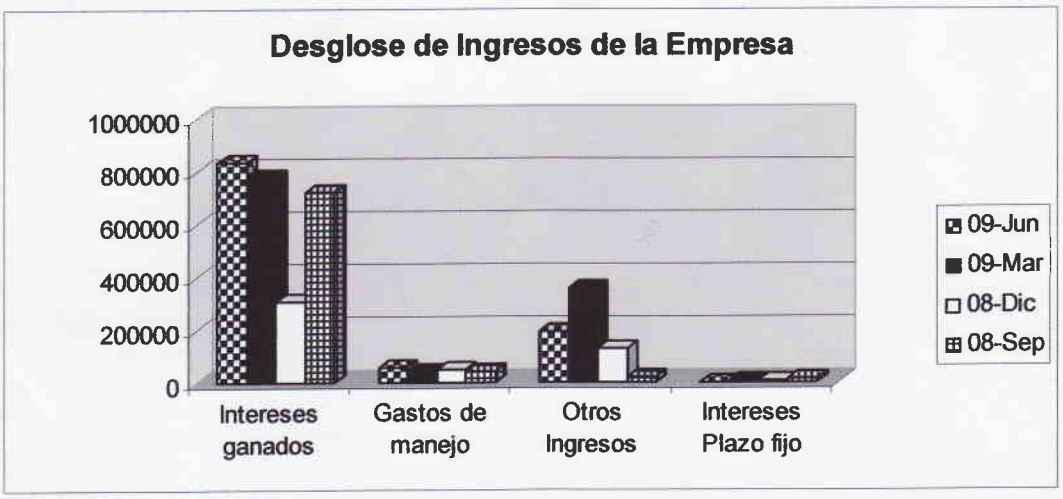
diciembre es producto de la emisión de VCNs, sin embargo sigue siendo una buena relación de medida de liquidez

B. RECURSOS DE CAPITAL

La empresa aumentó su capital pagado a una suma de B/. 1,300,000 en año 2008 , y su intención es la de aumentar el mismo a B/.1,500,000 para el segundo semestre del año 2009. y su relación de apalancamiento en la actualidad es de 10.45 veces vs 12.80 a marzo 31 de 2009 lo cual representa una buena mejoría. Durante el mes de agosto el capital pagado aumento a $1,410,000 comprometiéndose el accionista a llevar el mismo a $1,500,000 antes de finales del presente año fiscal.

C. RESULTADOS OPERATIVOS

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



Durante el primer trimestre del presente año, la empresa obtuvo ingresos por el orden de US$1,085,708 desglosándose el mismo así: Intereses Ganados US$ 833,164, Manejo US$ 55,777, Otros ingresos US$ 195,103 que representa e intereses ganados por el orden de B/.1,664 . Los ingresos totales del presente trimestre, representan 91.7% de los ingresos totales del trimestre precedente
Si tomamos el año completo, los intereses ganados representan un 71.16%, los gastos de manejo un 4.37% los otros ingresos un 24.22% y los intereses ganados en plazo fijo 0.24%.

Los gastos generales y administrativos del trimestre alcanzaron la suma de US$ 679,883 o sea un 5.08% menor que el trimestre previo ,y si comparamos este trimestre vs el 2008, los gastos acumulados del año representan 52.77% vs el total de los gastos del año precedente. De este total de gastos 85.94% corresponde a los gastos de la oficina central 14.06% a las sucursales.
Para este trimestre los gastos mas representativos se encuentran representados por los de intereses y financieros, que fueron de US$ 277,337 y representan un 40.8% del total de gastos del trimestre , y los gastos de personal y honorarios que en conjunto suman US$ 188,424 o sea un 27.7% del total de gastos del trimestre.

Se registró una utilidad bruta de $405,825, lo que después de impuestos estimados representa una utilidad neta de US$ 284,296 lo que representa una disminución de 13.4% vs el trimestre previo, no obstante en el acumulado del año, las utilidades están 1.64% por debajo el mismo período del 2008, y son ampliamente superiores a las acumuladas de todo el año 2008.

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 5.6% 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. 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.

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 Mar 2009	Trimestre que Reporta Marzo 2009	Trimestre que reporta Dic. 2008	Trimestre que reporta Sept 2008
Ingresos totales	1,085,708	1,183,947	237,481	800,376
Utilidad antes de Impuestos	405,825	467,737	282,230	994,122
Depreciación y amortización	20,210	18,617	13,538	15,680

Balance General	Trimestre que reporta Mar, 2009	Trimestre que reporta Dic., 2008	Trimestre que reporta Sept. 2008	Trimestre que reporta Junio, 2008
Activo Circulante	22,293,482	21,382,543	19,350,250	19,530,657
Activos Totales	23,430,829	22,551,949	20,324,694	20,138,094
Pasivo Circulante	6,355,711	6,256,579	4,715,351	4,411,588
Bonos y VCNS por pagar	13,308,000	12,841,000	11,614,000	11,106,300
Capital Pagado	1,300,000	1,300,000	1,300,000	1,080,000
Razones Financieras				
Deuda total/patrimonio	10.45	11.80	13.23	10.79
Capital de Trabajo	15,937,771	15,125,964	14,619,050	15,119,069
Razón Corriente	3.51	3.42	4.09	4.43
Préstamos , Bonos y VCNs /Activos Totales	0.60	0.62	0.60	0.59
Gastos de Operación/Ingresos Totales	0.63	0.60	0.90	0.63

III PARTE

Estados Financieros Interinos al segundo trimestre del año 2009
(30 de junio)

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

Segundo trimestre terminado al 30 de Junio de 2009, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2008

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

Panamá, 19 de agosto de 2009.

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

Estimados señores:

Adjunto le remitimos el estado financiero de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.**, correspondiente al trimestre finalizado al 30 de junio de 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 30 de junio de 2009, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2008

ACTIVO	NOTAS	2009	2008
Activo corriente			
Efectivo en caja y bancos	1	B/. 2,446,202	B/. 2,154,810
Préstamos por cobrar - clientes	2	19,703,960	16,992,284
Adelanto a préstamos por cobrar		12,659	10,841
Adelanto a compra		49,875	117,875
Seguros pagados por adelantado	3	7,073	728
Impuesto sobre la renta - estimado	4	73,713	73,713
Total activo corriente		22,293,482	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	436,683	295,331
Otros activos			
Cuentas por cobrar - otras	7	344,860	326,382
Cuentas por cobrar - Fideicomiso		260,000	260,000
Depósito de garantía		2,651	2,151
Gastos de organización, neto de amortización acumulada	8	71,818	78,782
Fondos en Fideicomiso	C	1,000	1,000
Total otros activos		680,329	668,315
Total activo		**23,430,829**	20,324,695
Cuentas de Orden			
Valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar		B/. **38,293,390**	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 junio 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/. 285,026	B/. 22,814
Cuentas por pagar - proveedores	9	15,160	31,094
V.C.N. por pagar	C	5,000,000	3,943,000
Préstamos por pagar - bancos	10	451,698	335,416
Impuesto y retenciones por pagar	11	4,376	4,930
Abonos que no corresponden		7,366	7,543
Impuesto sobre la renta por pagar	12	592,085	370,554
Total pasivo corriente		6,355,711	4,715,351
Pasivo largo plazo			
Bonos por pagar	C	8,308,000	7,671,000
Préstamos por pagar - bancos	10	430,173	272,036
Total pasivo largo plazo		8,738,173	7,943,036
Otros pasivos			
Cuentas por pagar - terceros		500,000	634,405
Cuentas por pagar - honorarios		15,850	15,850
Intereses no devengados	2	4,559,534	4,598,066
Gastos de manejo no devengados	13	1,215,745	989,782
Total otros pasivos		6,291,129	6,238,103
Total pasivo		21,385,013	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 1,300		1,300,000	1,300,000
Utilidades no distribuidas	14	745,816	128,205
Total patrimonio de los accionistas		2,045,816	1,428,205
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		B/. **23,430,829**	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 30 de junio de 2009, con cifras comparativas del 1 de enero al 30 de junio de 2008

	NOTAS	2009	%	2008	%	AUMENTO O (DISMINUCION)	%
Ingresos							
Intereses ganados		B/. 1,615,123	71	B/. 1,210,138	64	B/. 404,985	33
Ingresos - gastos de manejo	13	99,220	4	96,987	5	2,233	2
Intereses ganados - plazos fijos		5,516	-	27,108	1	(21,592)	(80)
Otros ingresos		549,796	25	556,907	30	(7,111)	(1)
Total ingresos		2,269,655	100	1,891,140	100	378,515	20
Menos:							
Gastos generales y administrativos	15	1,396,093	62	1,012,105	54	383,988	38
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		873,562	38	879,035	46	(5,473)	(1)
Menos: impuesto sobre la renta							
Estimado		261,061	12	256,322	14	4,739	2
Utilidad neta		B/. **612,501**	26	B/. 622,713	32	B/. (10,212)	(2)

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 30 de junio 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: ajustes a período anterior		-	5,109	5,109
Menos: impuesto complementario	14	-	(15,995)	(15,995)
Saldos al 30 de junio de 2009		1,300,000	133,315	1,433,315
Utilidad neta al 30 de junio de 2009		-	612,501	612,501
Saldos al 30 de junio de 2009		B/. **1,300,000**	B/. **745,816**	B/. **2,045,816**

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 30 de junio 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/.	3,548,306	B/.	6,126,937
Efectivo (utilizado) en:				
Gastos administrativos pagados		(1,336,026)		(2,542,433)
Pago de impuestos		(72,489)		(45,350)
Préstamos otorgados		(3,952,531)		(6,768,461)
Adelantos a préstamos		(1,818)		3,694
Cuentas por cobrar - otras		(18,478)		(119,317)
Total efectivo (utilizado)		(5,381,342)		(9,471,867)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación		(1,833,036)		(3,344,930)
Flujos de efectivo de actividades de inversión				
Efectivo recibido o (utilizado) en:				
Adquisición en activo fijo		(179,219)		(148,452)
Depósitos en garantía		(500)		-
Adelanto a compras		68,000		(60,100)
Emisión de acciones		-		300,000
Flujos de efectivo neto, (utilizado) o proveniente en actividades de inversión		(111,719)		91,448
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento				
Efectivo (utilizado) o recibido en:				
Préstamos abonados o cancelados		(104,120)		(755,458)
Préstamos recibidos		378,539		592,971
Bonos por pagar		637,000		4,671,000
Redención parcial de bonos		-		(2,996,000)
V.C.N. por pagar		1,057,000		6,943,000
Redención parcial de V.C.N.		-		(3,000,000)
Préstamo - fideicomiso		-		(260,000)
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		5,516		48,247
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento		1,973,935		5,243,760
Aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo		29,180		1,990,278
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		2,131,996		141,718
Efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de junio	B/.	**2,161,176**	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 30 de junio 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 30 de junio de 2009, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2008

C. Emisión de Bonos (continuación)

Segunda Emisión de Bonos (continuación)

En el Fideicomiso de Crédito, se estableció una cláusula que estipula lo siguiente:

- "En caso que el FIDEICOMITENTE requiera contratar Facilidades de Crédito por un monto SUPERIOR a la suma de CINCO MILLONES DE DOLARES (US $ 5,000,000.00), EL FIDEICOMITENTE deberá notificar dicha necesidad por escrito al Fiduciario, y cuando esta situación persista por un período de más de dos (2) años calendario, El FIDEICOMITENTE necesitará la autorización de la mayoría de los Tenedores de Bonos, calculado con base a su capital y del Fiduciario para contratar más Facilidades de Crédito".

- Redención anticipada: existe una cláusula de redención anticipada, que faculta al El Emisor a redimir total o parcialmente la emisión a partir del primer año.

Tercera 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 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:	Cinco millones trescientos ocho mil Balboas (B/.5,308,000.00)
Bonos disponible para la Venta:	Un millón seiscientos noventa y dos mil Balboas (B/.1,692,000.00)
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.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

C. Emisión de Bonos (continuación)

Tercera Emisión de Bonos (continuación)

En el Fideicomiso de Crédito, se estableció una cláusula que estipula lo siguiente:

- "En caso que el FIDEICOMITENTE requiera contratar Facilidades de Crédito por un monto SUPERIOR a la suma de CINCO MILLONES DE DOLARES (US $ 5,000,000.00), EL FIDEICOMITENTE deberá notificar dicha necesidad por escrito al Fiduciario, y cuando esta situación persista por un período de más de dos (2) años calendario, El FIDEICOMITENTE necesitará la autorización de la mayoría de los Tenedores de Bonos, calculado con base a su capital y del Fiduciario para contratar más Facilidades de Crédito".

- Redención anticipada: existe una cláusula de redención anticipada, que faculta al El Emisor a redimir total o parcialmente la emisión a partir del primer año.

Informe de la empresa Fiduciaria al 30 de junio de 2009

En el informe de ABC Trust, Inc., al 30 de junio 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.

Bienes del Fideicomiso

Fideicomiso II

El valor de la cartera con corte al 30 de junio de 2009, asciende a TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTICINCO DOLARES CON SESENTA Y TRES CENTÉSIMOS. (US $ 3,334,725.63)

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SEIS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE DOLARES CON TREINTA Y SIETE CENTÉSIMOS. (US $ 6,888,197.37), 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 30 de junio de 2009, asciende a DIEZ MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA Y SEIS DOLARES CON TRES CENTÉSIMOS. (US $ 10,654,566.03), para la misma fecha.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2009, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2008

C. Emisión de Bonos (continuación)

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)

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.

Segunda 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 368-08 del 26 de noviembre de 2008. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

C. Emisión de Bonos (continuación)

Segunda Emisión de Valores Comerciales Negociables (continuación)

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
Tasa de interés:	Siete punto setenta y cinco por ciento anuales (7.50%), 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 30 de junio de 2009, son consistentes con aquellas utilizadas en el año anterior.

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

c) Método de acumulación

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

d) Reconocimiento de ingresos y gastos

Ingresos por intereses y comisiones

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

Gastos de manejo (Comisiones de manejo)

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

Gastos

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

e) Instrumentos financieros

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

f) Préstamos por cobrar y provisión para posibles préstamos incobrables

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

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

Activos propios:

La propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras se registran al costo de adquisición.

Erogaciones subsecuentes:

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio 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 (continuación)

Depreciación:

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

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

h) Uso de estimados

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

i) Deterioro de activo

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

j) Declaración de renta

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio 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/. 15,689	B/. 16,980
Caja menuda	600	500
Banco Nacional de Panamá	3,380	11,909
Caja de Ahorros	9,845	1,974
Banco Trasatlántico, S. A.	1,810	-
Banco Trasatlántico, S. A. - jubilados	11,744	4,498
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.	1,300,034	-
Capital Bank	10,000	-
Citibank (Banco Cuscatlán – Panabank) - David	737	737
MetroBank – operaciones	-	19,946
MetroBank – 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	949	1,504
Global Bank Corporation – Penonomé	831	687
Global Bank Corporation - Aguadulce	1,461	827
Global Bank Corporation - Santiago	31,907	-
Global Bank Corporation - David	2,733	-
Banco General, S. A.	8,177	6,093
Banco Panamá – cuenta de préstamos	100,169	523,499
Banco Panamá - operaciones	1,051	731
Totales - cuentas corrientes	1,506,213	614,821
Citibank (Banco Cuscatlán – Panabank)	45,828	45,828
Caja de Ahorros	3,088	3,088
Totales - cuentas de ahorros	48,916	48,916
Citibank (Banco Cuscatlán – Panabank)	46,073	46,073
Citibank (Banco Cuscatlán – Panabank)	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.	425,000	25,000
Totales - plazo fijo	891,073	1,491,073
Sub-totales pasan a la página No.15	B/. **2,446,202**	B/. 2,154,810

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio 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/. **2,446,202**	B/. 2,154,810
Menos: Sobregiros bancarios *		
Citibank (Banco Cuscatlán – Panabank) - operaciones	7,343	7,343
Global Bank Corporation	192,335	-
Global Bank Corporation – Santiago	-	6,694
Global Bank Corporation - David	-	8,482
Banco Trasatlántico, S. A.	-	295
MetroBank, S. A. – operaciones	48,472	-
MetroBank, S. A. – cuenta de préstamos	36,876	-
Sub-totales	**(285,026)**	**(22,814)**
Totales netos	B/. **2,161,176**	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/. 19,703,960	B/. 16,992,284
Menos: intereses no devengados	4,559,534	4,598,066
Totales préstamos por cobrar – netos	B/. **15,144,426**	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 30 de junio 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 30 de junio de 2009 y al 31 de diciembre de 2008, así:

	2009	**%**	2008	%
Corriente	B/. 18,182,814	92.28	B/. 15,683,878	92.30
30 días	494,569	2.51	402,717	2.37
60 días	470,925	2.39	463,889	2.73
90 días	331,027	1.68	251,486	1.48
120 días	224,625	1.14	190,314	1.12
Totales	B/. **19,703,960**	100.00	B/. 16,992,284	100.00

3. Seguro pagados por adelantado

El monto de B/.**7,073** para junio de 2009 y de B/.728 para diciembre 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/.**73,713** para junio de 2009 y para diciembre de 2008, corresponde al impuesto sobre la renta estimado para los períodos 2009 y 2008, respectivamente. Estos montos fueron determinados con base a la renta gravable según las declaraciones de renta de los períodos 2008 y 2007, 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 30 de junio 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/.**344,860** para junio de 2009 y de B/.326,382 para diciembre de 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/.**71,818** para junio de 2009 y de B/.78,782 para diciembre de 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 junio de 2009 se amortizó B/.**9,758** 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/. 1,417	9.35	B/. 8,668	27.88
De 31 a 60 días	1,417	9.35	10,014	32.21
De 61 a 90 días	438	2.89	5,398	17.36
De 91 a 120 ó más	11,888	78.41	7,014	22.55
Totales	B/. **15,160**	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 junio		
Varios préstamos	2007 - 2012	2009	B/. 128,764	B/. 75,507
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Total de hipotecas garantizando la línea B/.768,830				
Sub-totales pasan a la página No.18			B/. 128,764	B/. 75,507

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio 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/. 128,764	B/. 75,507
CAJA DE AHORROS				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta junio		
Varios préstamos	2008 - 2010	2009	287,711	225,006
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Total de hipotecas garantizando la línea B/.347,994				
GLOBAL BANK CORPORATION				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta junio		
Varios préstamos	2007 - 2012	2009	20,943	20,943
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Total de hipotecas garantizando la línea B/.72,196				
METROBANK, S. A.				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta junio		
Varios préstamos	2008 - 2012	2009	14,280	13,960
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Totales			**451,698**	335,416
PORCIÓN LARGO PLAZO				
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A.			355,733	179,709
GLOBAL BANK CORPORATION			35,750	46,222
METROBANK, S. A.			38,690	46,105
Totales			B/. **430,173**	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 30 de junio de 2009, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2008

11. Impuestos y retenciones por pagar

El importe de B/.**4,376** para junio de 2009 y de B/.4,930 para diciembre de 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 junio de 2009 y en el mes diciembre de 2008, respectivamente. Este monto se paga en el mes siguiente, es decir, en el mes de julio de 2009 y en el mes de enero de 2009, respectivamente.

12. Impuesto sobre la renta por pagar

El monto de B/.**592,085** para junio de 2009, incluye el monto de B/.261,061 que corresponde al impuesto sobre la renta causado para junio de 2009 y de B/.370,554 para diciembre de 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 2008 y 2007, 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 30 de junio de 2009 y al 31 de diciembre de 2008	325,183	608,927
Menos: monto diferido por amortizar	**1,215,745**	**989,782**
Totales de ingresos del período	B/. **99,220**	B/. **189,938**

14. Utilidades no distribuidas

A las utilidades no distribuidas se le aplicó el monto de B/.**15,995** para junio de 2009 y para diciembre de 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 30 de junio de 2009 y al 31 de diciembre de 2008, es de **36** 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 30 de junio de 2009, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2008

Al 30 de junio 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	13,000	2,392	3,607	-	7,666	184,665
Menos: ventas y descartes	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(5,446)	(5,446)
Saldos al 30 de junio	218,000	174,660	167,718	104,871	10,295	21,521	697,065
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	(2,483)	(14,570)	(14,905)	(4,637)	(326)	(1,906)	(38,827)
Menos: ventas y descartes	-	-	960	-	-	-	960
Saldos al 30 de junio	(19,316)	(77,082)	(108,991)	(39,276)	(10,076)	(5,641)	(260,382)
Saldos netos	**198,684**	**97,578**	**58,727**	**65,595**	**219**	**15,880**	**436,683**
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 30 de junio de 2009, con cifras comparativas del 1 de enero al 30 de junio de 2008

		SUCURSALES								
	NOTAS	Panamá	Chitré	Santiago	Penonomé	David	Aguadulce	2009	2008	AUMENTO O (DISMINUCIÓN)
Gastos de personal	15	B/. 84,685	B/. 9,749	B/. 9,111	B/. 7,703	B/. 11,306	B/. 6,464	B/. 129,018	B/. 110,958	B/. 18,060
Honorarios profesionales		213,818	7,810	3,200	-	2,600	-	227,428	126,310	101,118
Viáticos y viajes		2,950	1,524	215	505	92	55	5,341	3,613	1,728
Atención a clientes y empleados		22,634	50	145	179	98	59	23,165	25,358	(2,193)
Papelería y útiles de oficina		12,542	423	515	734	170	356	14,740	17,366	(2,626)
Papel sellado y timbres		1,276	38	54	44	47	27	1,486	1,438	48
Alquileres		15,973	2,125	3,000	-	2,700	1,500	25,298	22,135	3,163
Luz		5,858	964	1,053	1,447	582	542	10,446	8,883	1,563
Teléfono y fax		10,657	1,118	994	3	2,251	1,047	16,070	9,903	6,167
Agua		-	-	69	23	-	-	92	-	92
Cuotas y suscripciones		2,795	435	-	-	-	-	3,230	2,542	688
Combustibles y transporte		3,381	-	267	454	614	513	5,229	7,459	(2,230)
Transporte - sucursales		58,750	-	-	-	-	-	58,750	17,668	41,082
Aseo y limpieza		1,033	266	487	280	380	351	2,797	1,744	1,053
Acarreo y flete		-	420	420	280	280	280	1,680	1,055	625
Correo y porte postal		10,158	-	-	-	-	-	10,158	11,248	(1,090)
Propaganda		84,196	24,275	3,748	4,400	4,554	13,968	135,141	71,542	63,599
Impuestos nacionales		30,549	349	370	532	830	329	32,959	31,005	1,954
Seguros		31,015	-	-	-	-	-	31,015	30,670	345
Servicios de descuentos		539	-	-	-	-	-	539	669	(130)
Depreciaciones y amortizaciones		14,205	3,936	4,465	8,007	5,234	2,980	38,827	27,849	10,978
Organización		-	1,465	2,027	2,868	2,199	1,199	9,758	5,724	4,034
Alquiler de equipo		13,687	-	-	-	-	-	13,687	28,699	(15,012)
Reparación y mantenimiento		14,612	5,852	1,022	7,006	2,303	756	31,551	24,237	7,314
Bancarios		13,055	54	96	49	39	36	13,329	19,659	(6,330)
Intereses financieros		43,457	-	-	25	-	-	43,482	36,512	6,970
Intereses de bonos		478,243	-	-	-	-	-	478,243	347,012	131,231
I.T.B.M.S. - asumido		10,540	861	174	464	229	42	12,310	10,469	1,841
Traspasos, placas y revisados		353	90	-	80	87	516	1,126	447	679
Entrenamiento al empleados		-	-	-	-	-	-	-	291	(291)
Uniformes		1,765	-	-	-	-	-	1,765	-	1,765
Fumigación		-	61	43	30	52	30	216	-	216
Donación		2,800	-	-	-	-	-	2,800	2,338	462
Legales y notariales		11,175	-	-	-	-	-	11,175	4,701	6,474
No deducible		397	-	-	-	-	-	397	310	87
Multas y recargos		1,760	-	-	-	-	-	1,760	2,169	(409)
Varios		875	5	-	-	205	-	1,085	122	963
Totales		B/. **1,199,733**	B/. **61,870**	B/. **31,475**	B/. **35,113**	B/. **36,852**	B/. **31,050**	B/. **1,396,093**	B/. 1,012,105	B/. 383,988

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS DE PERSONAL

Del 1 de enero al 30 de junio de 2009, con cifras comparativas del 1 de enero al 30 de junio de 2008

	SUCURSALES						
Al 30 de junio de 2009	**Panamá**	**Chitré**	**Santiago**	**Penonomé**	**David**	**Aguadulce**	**Totales**
Salario	B/. 63,893	B/. 7,278	B/. 6,786	B/. 6,455	B/. 8,989	B/. 4,634	B/. 98,035
Vacaciones	6,705	859	810	-	400	772	9,546
Décimo tercer mes	3,623	407	389	295	521	257	5,492
Prestaciones sociales	10,464	1,205	1,126	953	1,396	801	15,945
Totales	**84,685**	**9,749**	**9,111**	**7,703**	**11,306**	**6,464**	**129,018**
Al 30 de junio de 2008							
Salario	59,535	5,786	5,809	-	8,182	2,317	81,629
Vacaciones	7,051	871	597	-	-	-	8,519
Décimo tercer mes	3,452	281	485	-	365	32	4,615
Prestaciones laborales	598	907	995	-	-	-	2,500
Prestaciones sociales	10,156	863	1,109	-	1,227	340	13,695
Totales	B/. 80,792	B/. 8,708	B/. 8,995	B/. -	B/. 9,774	B/. 2,689	B/. 110,958

IV PARTE

El emisor divulgará esta información enviando copia de los mismos a los tenedores de Bonos durante el mes de agosto de 2009

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

Panamá, 07 de Julio de 2009.

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

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.

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor 30 de Junio de 2009 de TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTICINCO DOLARES CON 63/100 (US$3,334,725.63).

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 OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE DOLARES CON 37/100 (US$6,888,197.37)

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Cordialmente,

ABS TRUST INC.

ILEANA DOBRAS
Gerente

COMISION NACIONAL DE VALORES
UNIDAD DE GESTION DE INFORMACIÓN
RECEPCION DE DOCUMENTOS
Recibido por: _____ Hora: 10:57
Fecha: 9 JUL 2009
Consecutivo de Entrada: 30758

/yod

Panamá, 07 de Julio de 2009.

Señores
COMISION NACIONAL DE VALORES.
Avenida Balboa, Edificio Bay Mall
Segundo Piso, Oficina #206
Panamá, 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 193-08, del 03 de Julio de 2008.

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de Junio de 2009 de DIEZ MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA Y SEIS DOLARES CON 03/100 (US$10.654,566.03).

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Cordialmente,

ABS TRUST INC.

ILEANA DOBRAS
Gerente

/yod

COMISION NACIONAL DE VALORES
UNIDAD DE GESTION DE INFORMACION
RECEPCION DE DOCUMENTOS
Recibido por: _____ Hora: 11:01
Fecha: 9 JUL 2009
Consecutivo de Entrada: 50763

Panamá, 07 de Julio de 2009.

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

Referencia: Fideicomiso FG-014-08
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 VCN's con garantía hipotecaria, cuya emisión fuere autorizada por dicha comisión mediante la resolución número 368-08 del 26 de Noviembre de 2008.

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de Junio de 2009 de DIEZ MILLONES VEINTINUEVE MIL TREINTA Y CINCO DOLARES CON 65/100 (US$10,029,035.65).

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Cordialmente,

ABS TRUST INC.

ILEANA DOBRAS
Gerente

COMISION NACIONAL DE VALORES
UNIDAD DE GESTION DE INFORMACION
RECEPCION DE DOCUMENTOS
Recibido por
Fecha: 9 JUL 2009 Hora: 11:02
Consecutivo de Entrada: 50764

/yod