HIPOTECARIA METROCREDIT

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

III TRIMESTRE

30 DE SEPTIEMBRE DE 2009

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL IN-T

HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

30 de septiembre 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 tercer trimestre del año 2009, la empresa registró activos circulantes por un monto de B/.24,273,093 cual consideramos muy bueno, ya que representa un aumento de 8.88% vs las cifras reportadas al 30 de junio de 2009 en el informe previo y 25.4% sobre el cierre del año 2008. El efectivo representó B/.3,467,146, un aumento de 41.7% vs el 30 de junio de 2009 producto de un aumento de colocación de cartera de nueva emisión de Valores Comerciales Negociables que alcanzaron este trimestre B/.1,505,000.00 o un 30.1% de incremento. Este efectivo representa un 14.28% del total de los activos corrientes, representando las cuentas por cobrar casi el 85.15 % o sea el área mas productiva de la empresa, que a su vez tuvo un aumento del orden del 4.9% vs el trimestre precedente. Los activos circulantes representan el 95.7% del total de activos, el restante 4.85% está representado por mobiliario y equipo de oficinas 1.72%,y propiedades disponibles para la venta y otros activos representan el restante 2.58% 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/.1,505,000.00 quedando por colocar B/.5,495,000.00. Igualmente, 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 $1,567,000.00, 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/23,501,705 desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes $7,852,326 o sea 33.41% del total, que a su vez tuvo un aumento de 23.55% vs el 30 de junio de 2009, básicamente debido al aumento de la colocación de Valores Comerciales Negociables en un 30.1%.

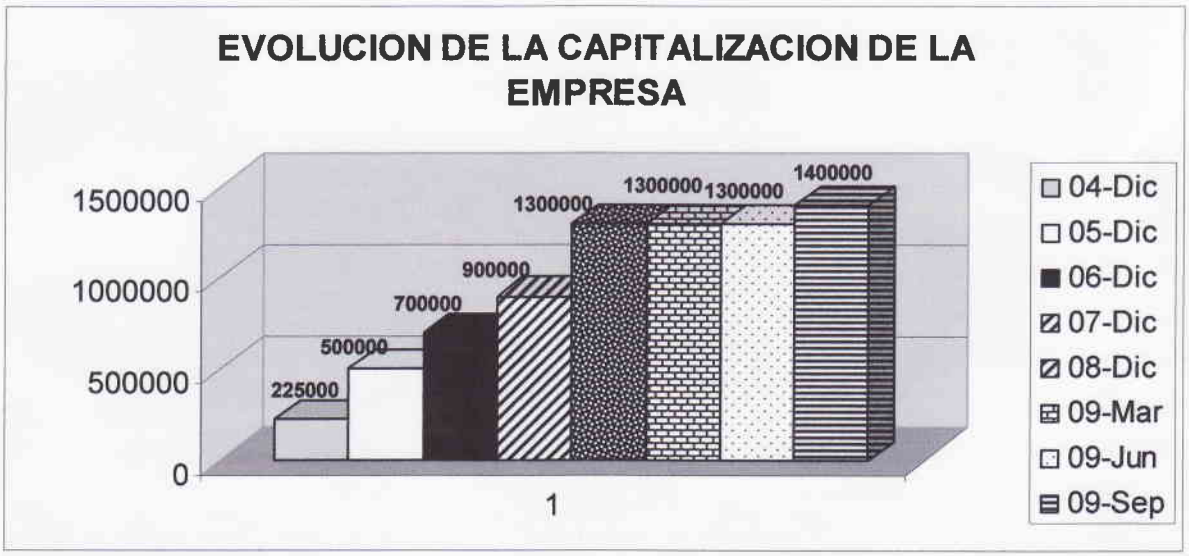
El pasivo a largo plazo, aumentó 1.17%% producto de un ligero aumento del de la venta de bonos por un monto de $125,000. en el trimestre.

Los otros pasivos aumentaron 8.24% al aumentar casi todos los rubros, cuentas por pagar a terceros, intereses no devengados y gastos de manejo no devengados, por un monto de B/:518,165.

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 junio de 2009 fue de 3.51 , en la actualidad es de 3.09 sobre todo por el aumento en la colocación de Valores 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/. 1,300,000 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 presente trimestre el capital pagado fue aumentado a $1,400,000 y es la intención del accionista de la empresa 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$ 460,058 desglosándose el mismo así: Intereses Ganados US$ 356,547 Manejo US$ 60,037, Otros ingresos US$ 37,638 e intereses ganados por el orden de B/.5,836 . Los ingresos totales del presente trimestre, representan 16.9% de los ingresos totales del presente año.
Si tomamos el año completo, los intereses ganados representan un 71.35%, los gastos de manejo un 6.28% los otros ingresos un 21.75% y los intereses ganados en plazo fijo 0.64%.

Los gastos generales y administrativos del trimestre alcanzaron la suma de US$ 692,718 o sea un 1.89% menor que el trimestre previo ,y si comparamos este trimestre vs el 2008, los gastos acumulados del año representan 78.95% vs el total de los gastos del año precedente. De este total de gastos 86.83% corresponde a los gastos de la oficina central 13.17% a las sucursales.
Para este trimestre los gastos mas representativos se encuentran representados por los de intereses y financieros, que fueron de US$ 289,956 y representan un 41.86% del total de gastos del trimestre , y los gastos de personal y honorarios que en conjunto suman US$ 174,901 o sea un 25.25% del total de gastos del trimestre.

Se registró una pérdida bruta de $232,660, lo que después de impuestos estimados representa una utilidad neta acumulada en los primeros 9 meses del año de US$ 445,346 lo que representa una disminución de 27.3% 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 113.58%

D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

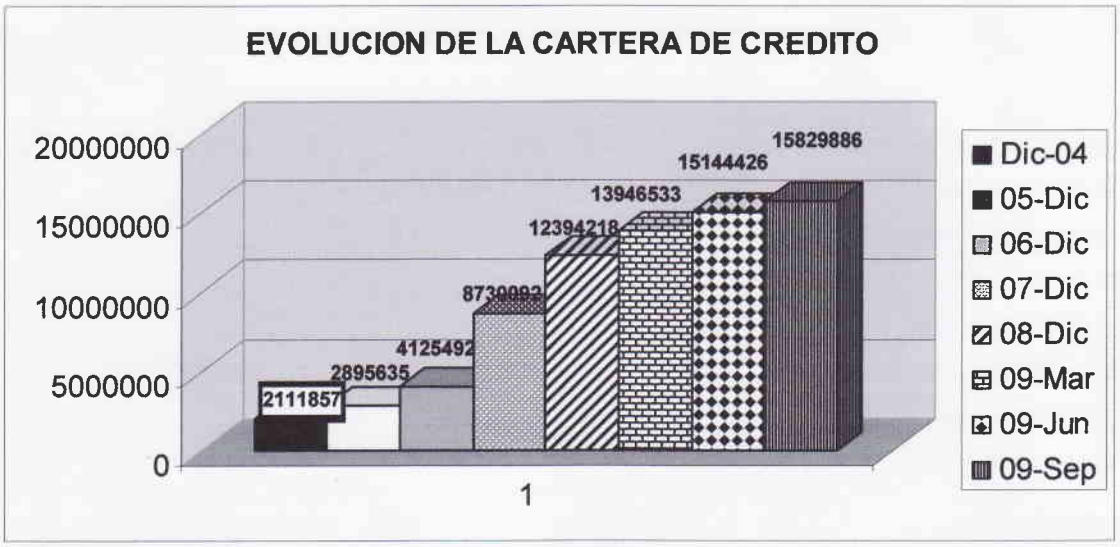
Producto de una buena campaña de publicidad bien dirigida a través de diferentes medios de comunicación, la apertura de cinco sucursales nuevas en el interior del país, David, Chitré y Santiago, Aguadulce y Penonomé, también al haber alcanzado un grado de madurez el negocio, las colocaciones netas de préstamos

han aumentado durante el presente trimestre un 4.89 % 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.

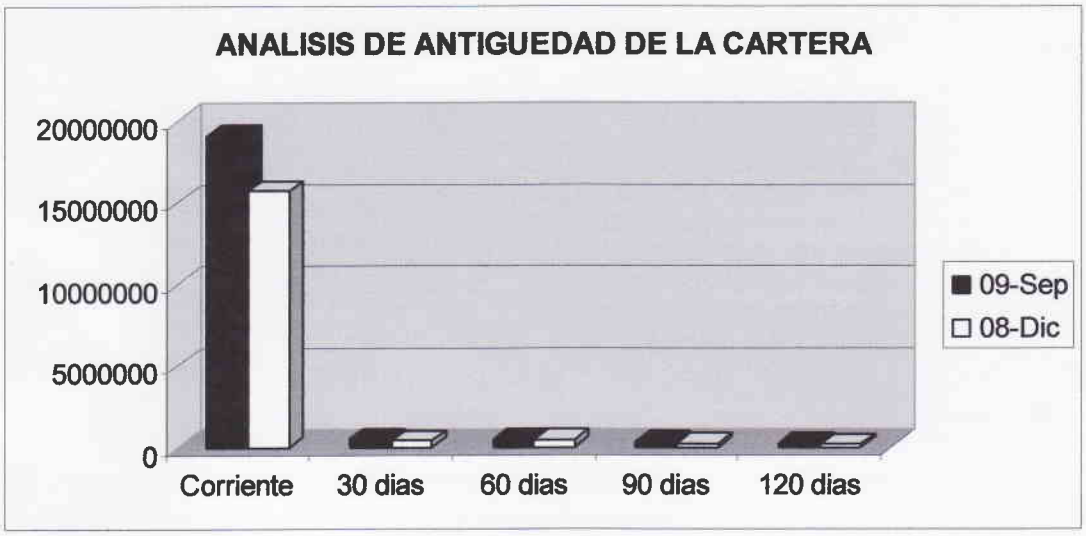
Dado que el interior ha representado un importante porcentaje del aumento de la cartera de préstamos en el presente año, sobre todo en el área de provincias centrales, área no atendida anteriormente, la dirección de la empresa ha tomado una política agresiva de expansión. Es importante mencionar que 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.


ANALISIS DE ANTIGUEDAD DE LA CARTERA
20000000
15000000
10000000
5000000
0
Corriente
30 dias
60 dias
90 dias
120 dias
09-Sep
08-Dic

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

Estado de Situación Financiera	Trimestre que reporta Sept 2009	Trimestre que Reporta Junio 2009	Trimestre que reporta Mar. 2009	Trimestre que reporta Dic 2008
Ingresos totales	460,058	1,085,708	1,183,947	567,083
Utilidad antes de Impuestos	-232,660	405,825	467,737	282,230
Depreciación y amortización	20,544	20,210	18,617	13,538

Balance General	Trimestre que reporta Sept, 2009	Trimestre que reporta Junio 2009	Trimestre que reporta Mar. 2009	Trimestre que reporta Dic. 2008
Activo Circulante	24,273,093	22,293,482	21,382,543	19,350,250
Activos Totales	25,362,593	23,430,829	22,551,949	20,324,694
Pasivo Circulante	7,852,326	6,355,711	6,256,579	4,715,351
Bonos y VCNS por pagar	14,938,000	13,308,000	12,841,000	11,614,000
Capital Pagado	1,400,000	1,300,000	1,300,000	1,300,000
Razones Financieras				
Deuda total/patrimonio	16.79	10.45	11.80	13.23
Capital de Trabajo	16,420,767	15,937,771	15,125,964	14,619,050
Razón Corriente	3.09	3.51	3.42	4.09
Préstamos , Bonos y VCNs /Activos Totales	0.69	0.60	0.62	0.60
Gastos de Operación/Ingresos Totales	0.86	0.63	0.60	0.90

III PARTE

Estados Financieros Interinos al tercer trimestre del año 2009
(30 de septiembre)

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

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

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

Panamá, 14 de noviembre 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 septiembre 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 septiembre de 2009, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2008

ACTIVO	NOTAS	2009	2008
Activo corriente			
Efectivo en caja y bancos	1	B/. 3,467,146	B/. 2,154,810
Préstamos por cobrar - clientes	2	20,668,454	16,992,284
Adelanto a préstamos por cobrar		10,196	10,841
Adelanto a compra		49,875	117,875
Seguros pagados por adelantado	3	3,709	728
Impuesto sobre la renta - estimado	4	73,713	73,713
Total activo corriente		24,273,093	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	436,900	295,331
Otros activos			
Cuentas por cobrar - otras	7	301,698	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	66,916	78,782
Fondos en Fideicomiso	C	1,000	1,000
Total otros activos		632,265	668,315
Total activo		**25,362,593**	20,324,695
Cuentas de Orden			
Valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar		B/. **40,431,345**	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/. 412,609	B/. 22,814
Cuentas por pagar - proveedores	9	10,713	31,094
V.C.N. por pagar	C	6,505,000	3,943,000
Préstamos por pagar - bancos	10	400,802	335,416
Impuesto y retenciones por pagar	11	4,760	4,930
Abonos que no corresponden		12,280	7,543
Impuesto sobre la renta por pagar	12	506,162	370,554
Total pasivo corriente		7,852,326	4,715,351
Pasivo largo plazo			
Bonos por pagar	C	8,433,000	7,671,000
Préstamos por pagar - bancos	10	407,085	272,036
Total pasivo largo plazo		8,840,085	7,943,036
Otros pasivos			
Cuentas por pagar - terceros		650,000	634,405
Cuentas por pagar - honorarios		15,850	15,850
Intereses no devengados	2	4,838,568	4,598,066
Gastos de manejo no devengados	13	1,304,876	989,782
Total otros pasivos		6,809,294	6,238,103
Total pasivo		23,501,705	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 1,400 para septiembre de 2009 y 1,300 para diciembre de 2008.		1,400,000	1,300,000
Utilidades no distribuidas	14	460,888	128,205
Total patrimonio de los accionistas		1,860,888	1,428,205
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		B/. **25,362,593**	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 septiembre 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/. 1,971,670	72	B/. 2,239,777	76	B/. (268,107)	(12)
Ingresos - gastos de manejo	**13**	159,257	6	189,938	6	(30,681)	(16)
Intereses ganados - plazos fijos		11,352	-	48,247	2	(36,895)	(76)
Otros ingresos		587,434	22	450,035	16	137,399	31
Total ingresos		2,729,713	100	2,927,997	100	(198,284)	(7)
Menos:							
Gastos generales y administrativos	**15**	2,088,811	77	2,645,767	90	(556,956)	(21)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		640,902	23	282,230	10	358,672	127
Menos: impuesto sobre la renta							
Estimado		195,556	7	73,712	3	121,844	165
Utilidad neta		B/. **445,346**	16	B/. 208,518	7	B/. 236,828	114

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 septiembre 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		100,000		100,000
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 30 de septiembre de 2009		1,400,000	15,542	1,415,542
Utilidad neta al 30 de septiembre de 2009		-	445,346	445,346
Saldos al 30 de septiembre de 2009		B/. **1,400,000**	B/. **460,888**	B/. **1,860,888**

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 septiembre 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/. 5,073,789	B/. 6,126,937
Efectivo (utilizado) en:		
Gastos administrativos pagados	(2,002,588)	(2,542,433)
Pago de impuestos	(78,756)	(45,350)
Préstamos otorgados	(5,465,207)	(6,768,461)
Adelantos a préstamos	645	3,694
Cuentas por cobrar - otras	24,684	(119,317)
Total efectivo (utilizado)	(7,521,222)	(9,471,867)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación	(2,447,433)	(3,344,930)
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Adquisición en activo fijo	(199,980)	(148,452)
Depósitos en garantía	(500)	-
Adelanto a compras	68,000	(60,100)
Emisión de acciones	100,000	300,000
Capitalización de utilidades	(100,000)	-
Flujos de efectivo neto, (utilizado) o proveniente en actividades de inversión	(132,480)	91,448
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Efectivo (utilizado) o recibido en:		
Préstamos abonados o cancelados	(267,874)	(755,458)
Préstamos recibidos	468,309	592,971
Bonos por pagar	762,000	4,671,000
Redención parcial de bonos	-	(2,996,000)
V.C.N. por pagar	2,562,000	6,943,000
Redención parcial de V.C.N.	-	(3,000,000)
Préstamo - fideicomiso	-	(260,000)
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	11,352	48,247
Dividendos pagados	(33,333)	-
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento	3,502,454	5,243,760
Aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo	922,541	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 septiembre	B/. **3,054,537**	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 septiembre 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 septiembre 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 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/.5,433,000.00)
Bonos disponible para la Venta:	Un millón quinientos sesenta y siete mil Balboas (B/.1,567,000.00)
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 30 de septiembre de 2009

En el informe de ABC Trust, Inc., al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2009, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2008

C. Emisión de Bonos (continuación)

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 30 de septiembre de 2009, a TRES MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCO DOLARES CON OCHENTA Y CUATRO CENTÉSIMOS. (US $ 3,391,605.84)

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SEIS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE DOLARES CON TREINTA Y SIETE CENTÉSIMOS. (US $ 6,890,197.37), 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 30 de septiembre de 2009, a CINCO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE DOLARES CON TRECE CENTÉSIMOS. (US $ 5, 493,377.13)

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 DOCE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA Y SEIS DOLARES CON TRES CENTÉSIMOS. (US $ 12,754,566.03), 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 30 de septiembre de 2009, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2008

C. Emisión de Bonos (continuación)

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.

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.

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 30 de septiembre 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 388-09 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:	
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:	Un millón quinientos cinco mil balboas (B/.1,505,000.00)
V.C.N. disponible para la venta:	Cinco millones cuatrocientos noventa y cinco mil balboas (B/.5,495,000.00)
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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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/.	16,998	B/.	16,980
Caja menuda		600		500
Banco Nacional de Panamá		3,827		11,909
Caja de Ahorros		1,338		1,974
Banco Trasatlántico, S. A.		1,987		-
Banco Trasatlántico, S. A. - jubilados		10,083		4,498
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.		15,003		-
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		1,395		1,504
Global Bank Corporation - Penonomé		523		687
Global Bank Corporation - Aguadulce		378		827
Global Bank Corporation - Santiago		447		-
Global Bank Corporation - David		349		-
Banco General, S. A.		6,174		6,093
Banco Panamá, S. A. - cuenta de préstamos		169,496		523,499
Banco Panamá, S. A. - operaciones		1,051		731
Totales - cuentas corrientes		245,482		614,821
Banco Citibank (Panamá), S. A.		-		45,828
MetroBank, S. A.		27,503		-
Caja de Ahorros		3,088		3,088
Totales - cuentas de ahorros		30,591		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.		1,340,000		1,040,000
MetroBank, S. A.		1,425,000		25,000
Totales - plazo fijo		3,191,073		1,491,073
Sub-totales pasan a la página No.15	B/.	**3,467,146**	B/.	2,154,810

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de septiembre 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/. **3,467,146**	B/. 2,154,810
Menos: Sobregiros bancarios *		
Banco Citibank (Panamá), S. A. - operaciones	7,343	7,343
Global Bank Corporation	292,508	-
Global Bank Corporation - Santiago	-	6,694
Global Bank Corporation - David	-	8,482
Banco Trasatlántico, S. A.	-	295
MetroBank, S. A. – operaciones	73,843	-
MetroBank, S. A. – cuenta de préstamos	38,915	-
Sub-totales	**(412,609)**	**(22,814)**
Totales netos	B/. **3,054,537**	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/. 20,668,454	B/. 16,992,284
Menos: intereses no devengados	4,838,568	4,598,066
Totales préstamos por cobrar – netos	B/. **15,829,886**	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 septiembre 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 septiembre de 2009 y al 31 de diciembre de 2008, así:

	2009	**%**	2008	%
Corriente	B/. 19,079,050	92.31	B/. 15,683,878	92.30
30 días	520,845	2.52	402,717	2.37
60 días	491,909	2.38	463,889	2.73
90 días	341,029	1.65	251,486	1.48
120 días	235,621	1.14	190,314	1.12
Totales	B/. **20,668,454**	100.00	B/. 16,992,284	100.00

3. Seguro pagados por adelantado

El monto de B/.**3,709** para septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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/.**301,698** para septiembre 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/.**66,916** para septiembre 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 septiembre de 2009 se amortizó B/.**14,661** 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	13.23	B/. 8,668	27.88
De 31 a 60 días	1,417	13.23	10,014	32.21
De 61 a 90 días	351	3.28	5,398	17.36
De 91 a 120 ó más	7,528	70.26	7,014	22.55
Totales	B/. **10,713**	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 sept. 2009		
Varios préstamos	2007 - 2013		B/. 121,607	B/. 75,507
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Sub-totales pasan a la página No.18			B/. 121,607	B/. 75,507

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre 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/. 121,607	B/. 75,507
CAJA DE AHORROS				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta sept.		
Varios préstamos	2008 - 2010	2009	243,855	225,006
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
GLOBAL BANK CORPORATION				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta sept.		
Varios préstamos	2007 - 2011	2009	20,940	20,943
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
METROBANK, S. A.				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta sept.		
Varios préstamos	2008 - 2012	2009	14,400	13,960
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Totales			**400,802**	335,416
PORCIÓN LARGO PLAZO				
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A.			341,634	179,709
GLOBAL BANK CORPORATION			30,517	46,222
METROBANK, S. A.			34,934	46,105
Totales			B/. **407,085**	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 septiembre de 2009, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2008

11. Impuestos y retenciones por pagar

El importe de B/.**4,760** para septiembre 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 septiembre de 2009 y en el mes diciembre de 2008, respectivamente. Este monto se paga en el mes siguiente, es decir, en el mes de octubre de 2009 y en el mes de enero de 2009, respectivamente.

12. Impuesto sobre la renta por pagar

El monto de B/.**506,162** para septiembre de 2009, incluye el monto de B/.195,556 que corresponde al impuesto sobre la renta causado para septiembre 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 septiembre de 2009 y al 31 de diciembre de 2008		474,351		608,927
Menos: monto diferido por amortizar		**1,304,876**		**989,782**
Totales de ingresos del período	B/.	**159,257**	B/.	**189,938**

14. Utilidades no distribuidas

A las utilidades no distribuidas se le aplicó el monto de B/.**435** para septiembre de 2009 y de B/.15,995 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 septiembre de 2009 y al 31 de diciembre de 2008, es de **39** 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 septiembre de 2009, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2008

Al 30 de septiembre 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	27,757	6,019	3,926	-	9,724	205,426
Menos: ventas y descartes	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(5,446)	(5,446)
Saldos al 30 de septiembre	218,000	189,417	171,345	105,190	10,295	23,579	717,826
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	(4,133)	(22,346)	(22,178)	(7,011)	(490)	(3,213)	(59,371)
Menos: ventas y descartes	-	-	960	-	-	-	960
Saldos al 30 de septiembre	(20,966)	(84,858)	(116,264)	(41,650)	(10,240)	(6,948)	(280,926)
Saldos netos	**197,034**	**104,559**	**55,081**	**63,540**	**55**	**16,631**	**436,900**
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 septiembre 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/. 129,802	B/. 14,807	B/. 13,594	B/. 12,148	B/. 17,509	B/. 9,689	B/. 197,549	B/. 237,768	B/. (40,219)
Honorarios profesionales		320,188	7,810	3,200	-	2,600	-	333,798	599,170	(265,372)
Viáticos y viajes		3,429	1,551	215	655	96	755	6,701	5,194	1,507
Atención a clientes y empleados		33,423	63	221	216	139	65	34,127	55,517	(21,390)
Papelería y útiles de oficina		17,371	550	789	876	339	539	20,464	27,967	(7,503)
Papel sellado y timbres		2,482	63	82	63	71	49	2,810	2,918	(108)
Alquileres		23,932	3,625	4,350	-	4,050	2,700	38,657	46,070	(7,413)
Luz		8,851	1,334	1,516	2,313	691	868	15,573	21,224	(5,651)
Teléfono y fax		15,573	1,610	1,489	422	3,159	1,571	23,824	23,283	541
Agua		-	-	104	40	-	-	144	59	85
Cuotas y suscripciones		4,041	-	-	-	-	-	4,041	10,365	(6,324)
Combustibles y transporte		4,828	677	327	756	1,247	893	8,728	16,956	(8,228)
Transporte - sucursales		88,750	-	-	-	-	-	88,750	54,936	33,814
Aseo y limpieza		1,550	323	661	475	605	543	4,157	3,708	449
Acarreo y flete		-	630	630	495	420	490	2,665	1,846	819
Correo y porte postal		10,158	-	-	-	-	-	10,158	11,248	(1,090)
Propaganda		106,122	28,134	5,048	5,300	7,240	15,573	167,417	148,828	18,589
Impuestos nacionales		30,999	514	550	757	1,220	328	34,368	44,475	(10,107)
Seguros		48,141	750	-	16	-	-	48,907	65,178	(16,271)
Servicios de descuentos		828	-	-	-	-	-	828	1,073	(245)
Depreciaciones y amortizaciones		21,624	6,048	6,704	12,655	7,856	4,484	59,371	57,067	2,304
Organización		-	2,198	3,041	4,325	3,298	1,799	14,661	12,614	2,047
Alquiler de equipo		20,531	-	-	-	-	-	20,531	68,263	(47,732)
Reparación y mantenimiento		20,728	6,793	1,614	8,178	2,834	4,645	44,792	51,767	(6,975)
Bancarios		20,669	93	123	73	48	54	21,060	36,601	(15,541)
Intereses financieros		70,506	-	-	50	-	51	70,607	80,450	(9,843)
Intereses de bonos		741,150	-	-	-	-	-	741,150	777,094	(35,944)
I.T.B.M.S. - asumido		17,541	1,069	261	631	360	725	20,587	23,941	(3,354)
Traspasos, placas y revisados		459	104	35	80	87	41	806	593	213
Entrenamiento al empleados		288	-	-	-	-	-	288	1,039	(751)
Uniformes		1,765	198	198	198	264	176	2,799	-	2,799
Fumigación			61	43	60	52	45	261	-	261
Donación		2,800	-	-	-	-	-	2,800	13,738	(13,477)
Legales y notariales		21,953	-	22	-	-	-	21,975	9,983	(7,183)
No deducible		20,543	-	-	-	-	-	20,543	310	21,665
Incobrables		-	-	-	-	-	-	-	122,305	(101,762)
Multas y recargos		1,760	-	-	-	-	-	1,760	11,415	(9,655)
Varios		941	5	-	-	208	-	1,154	804	350
Totales		B/. **1,813,726**	B/. **79,010**	B/. **44,817**	B/. **50,782**	B/. **54,393**	B/. **46,083**	B/. **2,088,811**	B/. 2,645,767	B/. (556,956)

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS DE PERSONAL

Del 1 de enero al 30 de septiembre de 2009, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2008

	SUCURSALES						
Al 30 de septiembre de 2009	**Panamá**	**Chitré**	**Santiago**	**Penonomé**	**David**	**Aguadulce**	**Totales**
Salario	B/. 96,769	B/. 11,316	B/. 10,022	B/. 9,967	B/. 13,919	B/. 7,198	B/. 149,191
Vacaciones	9,765	859	1,132	-	400	772	12,928
Décimo tercer mes	7,283	803	766	685	1,035	523	11,095
Prestaciones sociales	15,985	1,829	1,674	1,496	2,155	1,196	24,335
Totales	**129,802**	**14,807**	**13,594**	**12,148**	**17,509**	**9,689**	**197,549**
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 durante el mes de diciembre 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

FID. ABS (1156A-09)

Panamá, 13 de Octubre 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 al 30 de Septiembre de 2009 de TRES MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SEICIENTOS CINCO DOLARES CON 84/100 (US$3,391,605.84).

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 NOVENTA MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE DOLARES CON 37/100 (US$6,890,197.37)

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Cordialmente,

ABS TRUST INC.

ILEANA DOBRAS
Gerente

/ton

COMISION NACIONAL DE VALORES
UNIDAD DE GESTION DE INFORMACIÓN
RECEPCION DE DOCUMENTOS
Recibido por: Kenya
Fecha: 13/10/09 Hora: 2:33
Consecutivo de Entrada: 50295

FID. ABS (1149A-09)

Panamá, 13 de Octubre de 2009.

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 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 garantia hipotecaria, cuya emisión fuere autorizada por dicha comisión.

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de Septiembre de 2009 de UN MILLON SEICIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO DOLARES CON 04/100 (US$1,638,784.04).

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 TRES MILLONES CINCUENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO DOLARES CON 85/100 (US$3,052,874.85)

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Cordialmente,

ABS TRUST INC.

ILEANA DOBRAS
Gerente

/tsn

COMISION NACIONAL DE VALORES
UNIDAD DE GESTION DE INFORMACION
RECEPCION DE DOCUMENTOS
Recibido por: Keaya
Fecha: 13/10/09 Hora: 9:38
Consecutivo de Entrada: 53294

FID. ABS (1155A-09)

Panamá, 13 de Octubre de 2009.

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

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de Septiembre de 2009 de CINCO MILLONES SIETE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA DOLARES CON 74/100 (US$5,007,950.74).

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 DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO DOLARES CON 65/100 (US$10,874,235.65)

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Cordialmente,

ABS TRUST INC.

ILEANA DOBRAS
Gerente

/tsn

COMISIÓN NACIONAL DE VALORES
UNIDAD DE GESTION DE INFORMACIÓN
RECEPCION DE DOCUMENTOS
Recibido por: Kenya Hudino
Fecha: 13/10/09 Hora: 21:33
Consecutivo de Entrada: 53292

FID. ABS (1154A-09)

Panamá, 13 de Octubre de 2009.

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.

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de Septiembre de 2009 de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE DOLARES CON 13/100 (US$5,493,377.13).

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 DOCE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA Y SEIS DOLARES CON 03/100 (US$12,754,566.03)

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Cordialmente,

ABS TRUST INC.

ILEANA DOBRAS
Gerente

/tsn

COMISIÓN NACIONAL DE VALORES
UNIDAD DE GESTION DE INFORMACIÓN
RECEPCION DE DOCUMENTOS
Recibido por: Kenya
Fecha: 13/10/09 Hora: 2:33
Consecutivo de Entrada: 53275