HIPOTECARIA METROCREDIT

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

I TRIMESTRE

METROCREDIT

HIPOTECARIA

31 DE MARZO DE 2010

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL IN-T

HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

31 de marzo de 2010

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 primer trimestre del año 2010, la empresa registró activos circulantes por un monto de B/.25,072,227 cual consideramos bueno, ya que representa un aumento de 17.26% vs las cifras reportadas al 31 de marzo de 2009 en el informe previo y 0.5% sobre el cierre del año 2009. El efectivo representó B/.3,318,865 una disminución del 3.91% vs el 31 diciembre de 2009 producto de un leve aumento de la cartera, aunque también aumentó la venta de bonos corporativos . Este efectivo representa un 13.24% del total de los activos corrientes, representando las cuentas por cobrar casi el 86.20 % o sea el área mas productiva de la empresa, que a su vez tuvo un aumento del orden del 1.56% vs el trimestre precedente. Los activos circulantes representan el 95.90% del total de activos, el restante 5.19% está representado por mobiliario y equipo de oficinas 1.58 %,y propiedades disponibles para la venta y otros activos representan el restante 2.52% 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 año 2009 B/.7,000,000 o sea la totalidad. De la emisión previa de bonos por $ 7 millones, autorizada mediante Resolución No. CNV 193-08 del 8 de julio de 2008, quedan por colocar al 31 de marzo de 2010 $582,000.00, mismos que continúan colocándose poco a poco, dado que el cliente no tiene apuro alguno por contar con efectivo suficiente. Con el producto de esta emisión de bonos la empresa ha abonado sus obligaciones bancarias y el remanente es utilizado como capital de trabajo. Al cierre del presente trimestre todas las garantías se encuentran depositadas en el fiduciario ABS TRUST.

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de B/24,144,974, un 0.79% menor que el trimestre correspondiente a diciembre de 2009, desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes $8,032,828 o sea 33.27% del total, que a su vez tuvo una disminución de 1.27% vs el 31 de diciembre de 2009, básicamente debido a la disminución del impuesto sobre la renta por pagar y cuentas por pagar a proveedores.

El pasivo a largo plazo, aumentó 3.61% producto de un ligero aumento de la venta de bonos (en 4.14%)

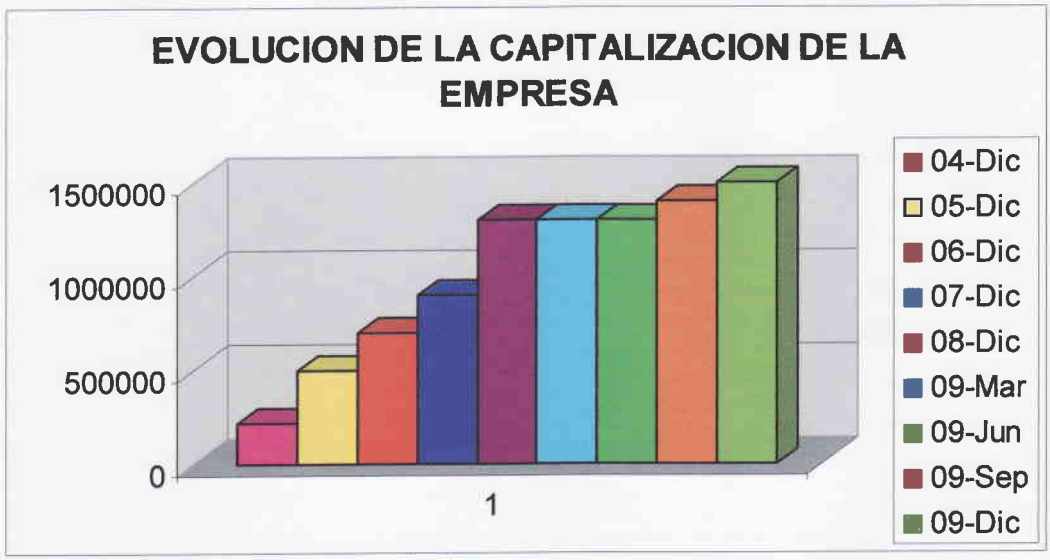
Los otros pasivos disminuyeron 6.3% al disminuír los rubros de intereses no devengados 7% y las cuentas por pagar a terceros en 23.7%

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 diciembre de 2009 fue de 3.07 , en

la actualidad es de 3.12 sobre todo por el leve aumento en el nivel de activos combinado con una leve disminución en los pasivos.

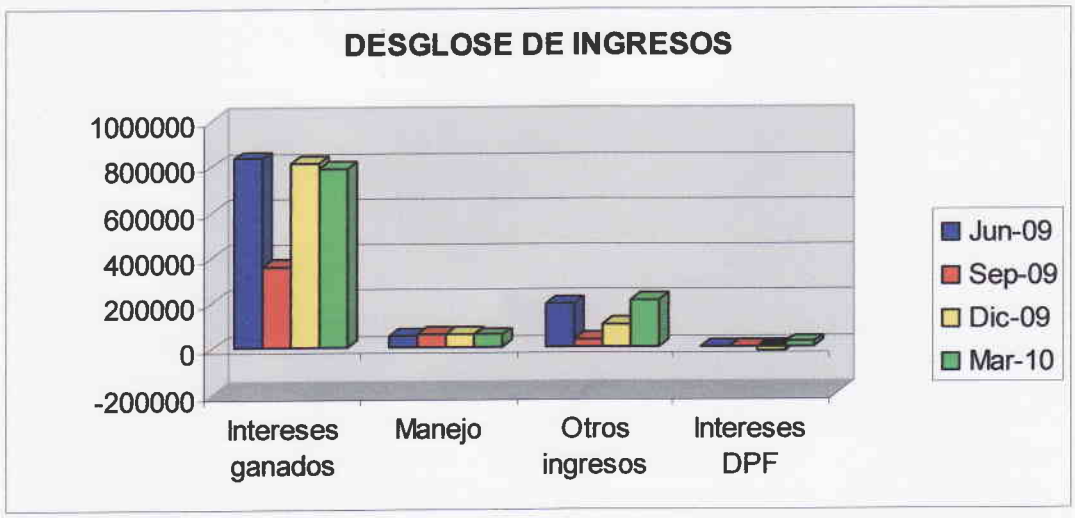
B. RECURSOS DE CAPITAL

La empresa aumentó su capital pagado a una suma de B/. 1,500,000 en efectivo en el cuarto trimestre del año 2009 , y su relación de apalancamiento en la actualidad es de 12.08 veces vs 13.38 a diciembre 31 de 2009 producto de un aumento en las utilidades retenidas y una pequeña disminución de los pasivos. No hubo aumentos de capital pagado en el período aunque su accionista pretende aumentar el mismo durante el presente año.



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 2010, la empresa obtuvo ingresos por el orden de US$ 1,078,691 desglosándose el mismo así: Intereses Ganados US$ 788,925 Manejo US$ 56,908, Otros ingresos US$ 208,682 e intereses ganados en plazo fijo B/.24,176. Los ingresos totales del presente trimestre, representan 29.20 % de los ingresos totales del año 2009, o sea que vemos un leve incremento en estos rubros.
Para el presente trimestre, los intereses ganados representan un 73.13%, los gastos de manejo un 5.28% los otros ingresos un 19.35% y los intereses ganados en plazo fijo 2.24%.

Los gastos generales y administrativos del trimestre alcanzaron la suma de US$ 825,169 o sea un 29.04% menor que el trimestre previo ,y si comparamos este trimestre vs el 2009, los gastos acumulados del año representan 25.38% vs el total de los gastos del año precedente. De este total de gastos 80.88% corresponde a los gastos de la oficina central 19.12 % a las sucursales.
Para este trimestre los gastos mas representativos se encuentran representados por los de intereses y financieros, que fueron de US$ 297,758 y representan un 36.08% del total de gastos del trimestre , y los gastos de personal y honorarios que en conjunto suman US$ 263,690 o sea un 31.96% del total de gastos del trimestre.

Se registró una utilidad antes de impuestos de $253,522, lo que después de impuestos estimados representa una utilidad neta acumulada en el año de US$ 182,809 lo que representa un aumento importante sobre el trimestre anterior el cual reportó pérdidas. Las utilidades netas del presente trimestre representan un 60.24% del total de las utilidades netas del año 2009 en su totalidad.

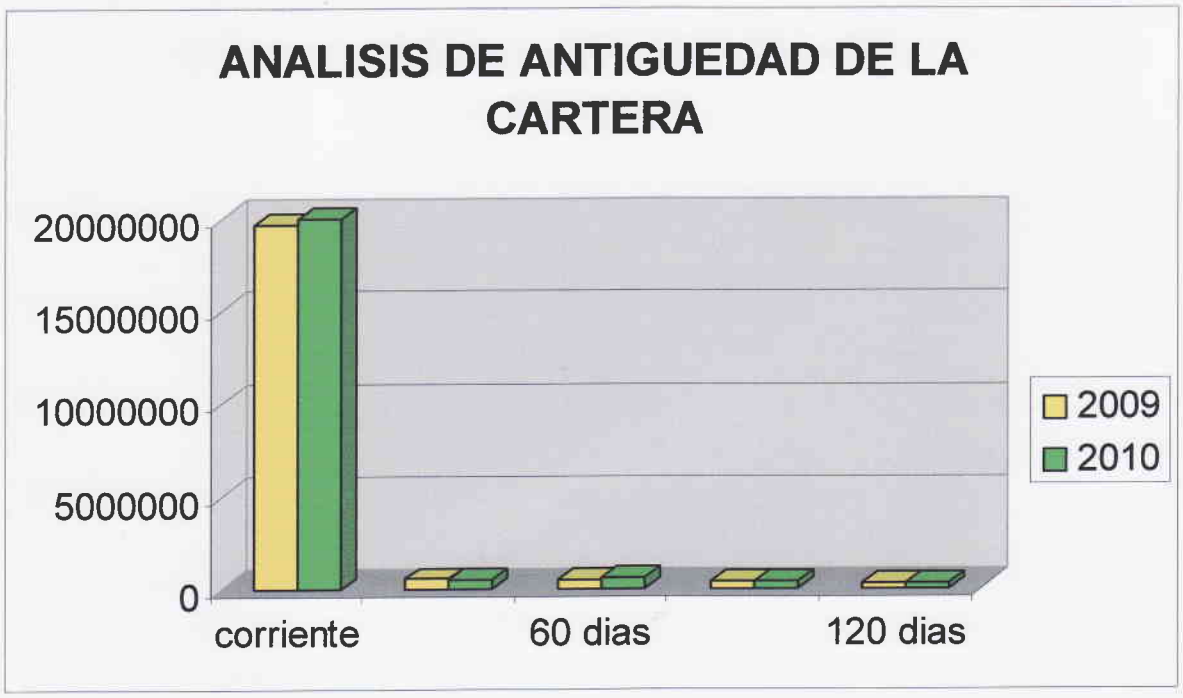
D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

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 3.99 % comparativamente al trimestre anterior. y consideramos que con otras sucursales en proyecto en Panamá Oeste, y con la continuación en la colocación de los bonos y la obtención de fondos a tasas y plazos mas favorables, el crecimiento de la cartera continuará en ascenso.
Dado que el interior ha representado un importante porcentaje del aumento de la cartera de préstamos en el presente año, sobre todo en el área de provincias centrales, área no atendida anteriormente, la dirección de la empresa ha tomado una política agresiva de expansión. Es importante mencionar que la sucursal de Chitré ya sufrió una mudanza, dado que el local anterior se estaba quedando pequeño para atender la creciente demanda de solicitudes de crédito.

80% de la cartera corresponde a préstamos con garantía hipotecaria y 20% de préstamos a jubilados proporción que se mantiene desde hace ya bastantes meses.

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

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



II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

Estado de Situación Financiera	Trimestre que reporta Marzo 2010	Trimestre que reporta Dic. 2009	Trimestre que reporta Sept 2009	Trimestre que Reporta Junio 2009
Ingresos totales	1,078,691	964,343	460,058	1,085,708
Utilidad antes de Impuestos	253,522	-198,282	-232,660	405,825
Depreciación y amortización	21,479	21,155	20,544	20,210

Balance General	Trimestre que reporta Marzo 2010	Trimestre que reporta Dic, 2009	Trimestre que reporta Sept, 2009	Trimestre que reporta Junio 2009
Activo Circulante	25,072,227	24,946,005	24,273,093	22,293,482
Activos Totales	26,142,954	26,156,641	25,362,593	23,430,829
Pasivo Circulante	8,032,828	8,136,111	7,852,326	6,355,711
Bonos y VCNS por pagar	16,418,000	16,043,000	14,938,000	13,308,000
Capital Pagado	1,500,000	1,500,000	1,400,000	1,300,000
Razones Financieras				
Deuda total/patrimonio	12.08	13.38	16.79	10.45
Capital de Trabajo	17,039,399	16,809,894	16,420,767	15,937,771
Razón Corriente	3.12	3.07	3.09	3.51
Préstamos , Bonos y VCNs /Activos Totales	0.69	0.65	0.69	0.60
Gastos de Operación/Ingresos Totales	0.76	1.21	1.51	0.63

III PARTE

Estados Financieros Interinos al primer trimestre del año 2010
(31 de marzo)

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

**Al trimestre finalizado
al 31 de marzo de 2010, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2009**

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

Panamá, 19 de mayo de 2010.

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

Estimados señores:

Adjunto le remitimos el estado financiero de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.**, correspondiente al trimestre finalizado al 31 de marzo de 2010, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2009; 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 cambios en el patrimonio de los accionistas	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 – 19
INFORMACION ADICIONAL	20
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	21
Gastos generales y administrativos	22
Gastos de personal	23

Atentamente,

Barreto y Asociados

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

MIEMBRO DE POLARIS INTERNATIONAL

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACION

Al 31 de marzo de 2010, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2009

ACTIVO	NOTAS	2010	2009
Activo corriente			
Efectivo en caja y bancos	1	B/. 3,318,865	B/. 3,453,948
Préstamos por cobrar - clientes	2	21,612,667	21,280,502
Adelanto a préstamos por cobrar		11,368	11,884
Adelanto a compra		49,875	49,875
Seguros pagados por adelantado	3	8,739	10,642
Impuesto sobre la renta - estimado	4	70,713	139,154
Total activo corriente		25,072,227	24,946,005
Propiedades disponibles para la venta	5	20,404	20,335
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	6	413,777	432,453
Otros activos			
Cuentas por cobrar - otras	7	265,984	382,383
Cuentas por cobrar - Fideicomiso		260,000	260,000
Cuentas por cobrar - Century A Services, S. A.		50,000	50,000
Depósito de garantía		2,651	2,651
Gastos de organización, neto de amortización acumulada	8	56,911	61,814
Fondos en Fideicomiso	C	1,000	1,000
Total otros activos		636,546	757,848
Total activo		**26,142,954**	26,156,641
Cuentas de Orden			
Valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar		B/. **43,364,715**	B/. 43,129,345

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACION

Al 31 de marzo de 2010, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2009

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	NOTAS	2010	2009
Pasivo corriente			
Sobregiros bancarios	1	B/. 238,631	B/. 242,957
Cuentas por pagar - proveedores	9	12,493	81,180
V.C.N. por pagar	C	7,000,000	7,000,000
Préstamos por pagar - bancos	10	375,974	349,401
Impuesto y retenciones por pagar	11	6,801	5,729
Adelantos recibidos de clientes		30,576	23,679
I.T.B.M.S. - Tesoro Nacional	12	4,633	-
Impuesto sobre la renta por pagar	13	363,720	433,165
Total pasivo corriente		8,032,828	8,136,111
Pasivo largo plazo			
Bonos por pagar	C	9,418,000	9,043,000
Préstamos por pagar - bancos	10	316,816	352,457
Total pasivo largo plazo		9,734,816	9,395,457
Otros pasivos			
Cuentas por pagar - terceros		626,469	751,918
Cuentas por pagar - honorarios		15,850	15,850
Intereses no devengados	2	4,359,879	4,690,288
Gastos de manejo no devengados	14	1,375,132	1,348,009
Total otros pasivos		6,377,330	6,806,065
Total pasivo		24,144,974	24,337,633
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social autorizado			
2,000 acciones comunes con un valor nominal de B/.1,000 cada una, emitidas y en circulación 1,500.		1,500,000	1,500,000
Utilidades no distribuidas	15	497,980	319,008
Total patrimonio de los accionistas		1,997,980	1,819,008
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		B/. **26,142,954**	B/. 26,156,641

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de enero al 31 de marzo de 2010, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2009

	NOTAS		2010	%		2009	%		AUMENTO O (DISMINUCION)	%
Ingresos:										
Intereses ganados		B/.	788,925	73	B/.	2,783,663	75	B/.	(1,994,738)	(72)
Ingresos - gastos de manejo	**14**		56,908	5		219,787	6		(162,879)	(74)
Intereses ganados - plazos fijos			24,176	2		38,714	1		(14,538)	(38)
Otros ingresos			208,682	19		652,192	18		(443,510)	(68)
Total ingresos			1,078,691	100		3,694,356	100		(2,615,665)	(71)
Menos:										
Gastos generales y administrativos	**16**		825,169	76		3,251,736	88		(2,426,567)	(75)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta			253,522	24		442,620	12		(189,098)	(43)
Menos: impuesto sobre la renta										
Estimado			70,713	7		139,154	4		(68,441)	(49)
Utilidad neta		B/.	**182,809**	17	B/.	303,466	8	B/.	(120,657)	(40)

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Del 1 de enero al 31 de marzo de 2010, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2009

	NOTAS	Acciones comunes	Utilidades no distribuidas	Total del patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre de 2008		B/. 1,300,000	B/. 144,201	B/. 1,444,201
Más: emisión de acciones		200,000		200,000
Ajustes a período anterior		-	5,109	5,109
Menos: capitalización de utilidades		-	(100,000)	(100,000)
Declaración de dividendos		-	(33,333)	(33,333)
Impuesto complementario	**15**	-	(435)	(435)
Saldos al 31 de diciembre de 2009		1,500,000	15,542	1,515,542
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2009		-	303,466	303,466
Saldos al 31 de diciembre de 2009		1,500,000	319,008	1,819,008
Saldos al 31 de diciembre de 2009		1,500,000	319,443	1,819,443
Menos: ajustes a período anterior		-	(3,837)	(3,837)
Impuesto complementario	**15**	-	(435)	(435)
Saldos al 31 de marzo de 2010		1,500,000	315,171	1,815,171
Utilidad neta al 31 de marzo de 2010		-	182,809	182,809
Saldos al 31 de marzo de 2010		B/. **1,500,000**	B/. **497,980**	B/. **1,997,980**

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Del 1 de enero al 31 de marzo de 2010, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2009

		2010		2009
Flujos de efectivo de actividades de operación				
Efectivo recibido de:				
Abonos de préstamos por cobrar, intereses ganados y comisión de cierre	B/.	2,260,144	B/.	7,349,078
Efectivo (utilizado) en:				
Gastos administrativos pagados		(830,901)		(3,020,676)
Pago de impuestos		(109,601)		(214,869)
Préstamos otorgados		(1,804,619)		(7,369,458)
Adelantos a préstamos		516		(1,043)
Cuentas por cobrar - otras		(33,601)		(106,001)
Total efectivo (utilizado)		(2,778,206)		(10,712,047)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación		(518,062)		(3,362,969)
Flujos de efectivo de actividades de inversión				
Efectivo recibido o (utilizado) en:				
Adquisición en activo fijo		(2,803)		(216,688)
Depósitos en garantía		-		(500)
Adelanto a compras		-		68,000
Emisión de acciones		-		200,000
Capitalización de utilidades		-		(100,000)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de inversión		(2,803)		(49,188)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento				
Efectivo (utilizado) o recibido en:				
Préstamos abonados o cancelados		(90,320)		(373,903)
Préstamos recibidos		81,252		468,309
Bonos por pagar		375,000		1,372,000
V.C.N. por pagar		-		3,057,000
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		24,176		1,079
Dividendos pagados		-		(33,333)
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento		390,108		4,491,152
(Disminución) o aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo		(130,757)		1,078,995
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		3,210,991		2,131,996
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de marzo	B/.	**3,080,234**	B/.	3,210,991

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2010, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2009

A. Constitución

Esta empresa fue incorporada bajo las leyes de la República de Panamá el 24 de octubre de 1994, mediante Escritura Pública No. 6763 y se encuentra registrada en el tomo 44055, folio 0045, asiento 293941 en la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público.

En Acta de la Reunión Extraordinaria de Accionistas de la sociedad, se aprobó el aumento del Capital Social Autorizado a US$2,000,000.00, dividido en dos (2,000) acciones comunes con un valor nominal de mil dólares cada una. (US$1,000.00) Este acto consta en la Escritura Pública No.9,685 del 6 de mayo de 2008, debidamente registrada en el Registro Público el 12 de mayo de 2008.

B. Operación

Es una empresa dedicada principalmente al financiamiento de préstamos hipotecarios y personales con duración promedio de 1 a 72 meses. En la actualidad cuenta con su Casa Matriz ubicada entre Vía Argentina y Vía España, en la ciudad de Panamá, cinco sucursales (Chitré, Santiago, Penonomé, David y Aguadulce).

C. Emisión de Bonos

Segunda Emisión de Bonos

La empresa obtuvo una autorización para la segunda Emisión Pública de Bonos Hipotecario, mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores, No. CNV 268-06 del 17 de noviembre de 2006. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

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

Fecha de emisión:	20 de noviembre de 2006.
Monto:	Tres millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno. (B/.3,000,000.00)
Bonos por pagar:	Tres millones de Balboas (B/.3,000,000.00) Vendido en su totalidad
Plazo:	Cuatro años (19 de noviembre de 2011).
Tasa de interés:	Ocho punto veinticinco por ciento anuales (8.25%), pagadas mensualmente.
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía:	Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con la empresa ABS Trust, con avalúo equivalente al 200% del importe de la emisión tal como se detalla en la sección H del presente prospecto. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S. A., y estas se ceden al Fideicomiso constituido con ABS Trust.

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2010, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2009

C. Emisión de Bonos (continuación)

Tercera Emisión de Bonos

La empresa obtuvo una autorización para la tercera Emisión Pública de Bonos Hipotecario, mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores, No. CNV 193-08 del 3 de julio de 2008. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

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

Fecha de emisión:	8 de julio de 2008.
Monto:	Siete millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno. (B/.7,000,000.00)
Bonos por pagar:	Seis millones cuarenta y tres mil Balboas (B/.6,418,000.00)
Bonos disponible para la Venta:	Quinientos ochenta y dos mil Balboas (B/.582,000.00)
Plazo:	Cinco años (8 de julio de 2013).
Tasa de interés:	Siete punto cincuenta por ciento anuales (7.50%), pagadas mensualmente.
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía:	Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con la empresa ABS Trust, con avalúo equivalente al 200% del importe de la emisión tal como se detalla en la sección H del presente prospecto. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S. A., y estas se ceden al Fideicomiso constituido con ABS Trust.

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

Informe de la empresa Fiduciaria al 31 de marzo de 2010

En el informe de ABC Trust, Inc., al 31 de marzo de 2010, empresa fiduciaria del Fideicomiso, informó lo siguiente sobre los Bienes del Fideicomiso, así:

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2010, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2009

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 31 de marzo de 2010 a TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y UN MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE CON NOVENTA Y TRES CENTÉSIMOS. (US$3,331,417.93).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SEIS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE DOLARES CON TREINTA Y SIETE CENTÉSIMOS. (US$6,930,697.37), para la misma fecha.

Fideicomiso III

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (III emisión) asciende al 31 de marzo de 2010 a SEIS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MIL CIENTO VEINTISEIS DOLARES CON OCHO CENTÉSIMOS. (US$6,433,126.08).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a QUINCE MILLONES DOSCIENTOS MIL CIENTO DOCE CON VEINTINUEVE CENTÉSIMOS. (US$15,200,112.29), para la misma fecha.

Fideicomiso III VCN

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN (III emisión) asciende al 31 de marzo de 2010 a SIETE MILLONES CINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO DOLARES CON TREINTA Y SIETE CENTÉSIMOS. (US$7,005,438.37).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO DOLARES CON SESENTA Y CINCO CENTÉSIMOS. (US$14,824,735.65), para la misma fecha.

Informe de la empresa Fiduciaria al 31 de diciembre de 2009

En el informe de ABC Trust, Inc., al 31 de diciembre de 2009, empresa fiduciaria del Fideicomiso, informó lo siguiente sobre los Bienes del Fideicomiso, así:

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2010, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2009

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

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

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

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

Fideicomiso III VCN
El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN (III emisión) asciende al 31 de diciembre de 2009 a SIETE MILLONES DIECIOCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DOLARES CON DIECISEIS CENTÉSIMOS. (US$7,018,354.16).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a CATORCE MILLONES QUINIENTOS SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO DOLARES CON SESENTA Y CINCO CENTÉSIMOS. (US$14,506,735.65), para la misma fecha.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2010, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2009

C. Emisión de Bonos (continuación)

Tercera Emisión de Valores Comerciales Negociables

La empresa obtuvo una autorización para la Emisión de Valores Comerciales Negociables (VCN's), mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores, No. CNV 258-09 del 17 de agosto de 2009. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

Términos y condiciones de la emisión de Valores Comerciales Negociables, son los siguientes:

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

D. Resumen de las principales políticas de contabilidad

a) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

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

b) Base de preparación

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

Las políticas de contabilidad aplicadas por la empresa para el período terminado el 31 de marzo de 2010, son consistentes con aquellas utilizadas en el año anterior.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de marzo de 2010, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2009

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

b) Base de preparación (continuación)

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

c) Método de acumulación

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

d) Reconocimiento de ingresos y gastos

Ingresos por intereses y comisiones

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

Gastos de manejo (Comisiones de manejo)

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

Gastos

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

e) Instrumentos financieros

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

f) Préstamos por cobrar y provisión para posibles préstamos incobrables

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2010, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2009

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

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

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

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

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

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

h) Uso de estimados

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

i) Deterioro de activo

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

j) Declaración de renta

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2010, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2009

1. **Efectivo en caja y bancos**

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

		2010		2009
Caja	B/.	20,110	B/.	17,486
Caja menuda		1,000		800
Banco Nacional de Panamá		3,173		2,195
Caja de Ahorros		22,338		1,442
Banco Trasatlántico, S. A.		2,282		2,174
Banco Trasatlántico, S. A. - jubilados		18,734		8,634
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.		2,842		1,202,304
Capital Bank, Inc.		10,000		10,000
Banco Citibank (Panamá), S. A.		737		737
MetroBank, S. A. – operaciones		3,604		-
Global Bank Corporation - operaciones		617		647
Global Bank Corporation - cuenta de préstamos		4,439		4,449
Global Bank Corporation - Chitré		19,994		1,658
Global Bank Corporation - Penonomé		1,519		963
Global Bank Corporation - Aguadulce		-		1,354
Global Bank Corporation - Santiago		5,127		2,765
Global Bank Corporation - David		1,862		1,597
Banco General, S. A.		10,888		2,561
Banco Panamá, S. A. - cuenta de préstamos		100,727		9,493
Banco Panamá, S. A. - operaciones		1,036		1,036
Totales - cuentas corrientes		231,029		1,272,295
MetroBank, S. A.		33,605		37,492
Caja de Ahorros		3,158		3,088
Totales - cuentas de ahorros		36,763		40,580
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.		100,000		40,000
MetroBank, S. A.		2,525,000		1,675,000
Totales - plazo fijo		3,051,073		2,141,073
Sub-totales pasan a la página No.15	B/.	**3,318,865**	B/.	3,453,948

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2010, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2009

1. Efectivo en caja y bancos (continuación)

	2010	2009
Sub-totales vienen de la pagina No.14	B/. **3,318,865**	B/. 3,453,948
Menos: Sobregiros bancarios *		
Banco Citibank (Panamá), S. A. - operaciones	7,343	7,343
Global Bank Corporation	221,849	59,845
Global Bank Corporation - Aguadulce	6,911	-
MetroBank, S. A. – operaciones	-	51,891
MetroBank, S. A. – cuenta de préstamos	2,528	123,878
Sub-totales	**(238,631)**	(242,957)
Totales netos	B/. **3,080,234**	B/. 3,210,991

* 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:

	2010	2009
Préstamos por cobrar	B/. 21,612,667	B/. 21,280,502
Menos: intereses no devengados	4,359,879	4,690,288
Totales netos	B/. **17,252,788**	B/. 16,590,214

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

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2010, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2009

2. Préstamos por cobrar – clientes (continuación)

A continuación presentamos un análisis de morosidad de los saldos de los préstamos por cobrar, al 31 de marzo de 2010 y al 31 de diciembre de 2009, así:

	2010	**%**	2009	%
Corriente	B/. 19,944,169	92.28	B/. 19,654,672	92.36
30 días	525,188	2.43	536,269	2.52
60 días	540,317	2.50	506,476	2.38
90 días	343,641	1.59	340,488	1.60
120 días	259,352	1.20	242,597	1.14
Totales	B/. **21,612,667**	100.00	B/. 21,280,502	100.00

3. Seguro pagados por adelantado

El monto de B/.**8,379** para marzo de 2010 y de B/.10,642 para diciembre de 2009, 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/.7**0,713** para marzo de 2010 y de B/.139,154 para diciembre de 2009, corresponde al impuesto sobre la renta estimado para los períodos 2010 y 2009, respectivamente. Estos montos fueron determinados con base a la renta gravable según las declaraciones de renta de los períodos 2009 y 2008, respectivamente.

5. Propiedades disponibles para la venta

La empresa adquirió vía demandas judiciales o en cesión de pago, propiedades por su valor de deuda, sin embargo, estas propiedades de acuerdos a informes de empresas avaluadoras tienen un precio mayor que el valor de la deuda al momento de su adjudicación.

A continuación presentamos el siguiente desglose:

Finca No.		**Valor de Adjudicación**	Valor de Avalúo
120.807		B/. 9,488	B/. 18,000
214.677	*	10,916	15,000
Totales		B/. **20,404**	B/. 33,000

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2010, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2009

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/.**265,984** para marzo de 2010 y de B/.382,383 para diciembre de 2009, 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/.**56,911** para marzo de 2010 y de B/.61,814 para diciembre de 2009, 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 marzo de 2010 se amortizó B/.**4,903** y para diciembre de 2009 se amortizó B/.19,563.

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

	2010	**%**	2009	%
De 1 a 30 días	B/. -	-	B/. 76,263	93.94
De 31 a 60 días	265	2.13	-	-
De 61 a 90 días	792	6.33	-	-
De 91 a 120 ó más	11,436	91.54	4,917	6.06
Totales	B/. **12,493**	100.00	B/. 81,180	100.00

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

PORCIÓN CORRIENTE			**2010**	2009
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A.				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta marzo		
Varios préstamos	2008 - 2013	2010	B/. 119,816	B/. 119,982
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Sub-totales pasan a la página No.18			B/. 119,816	B/. 119,982

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2010, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2009

10. Préstamos por pagar – bancos (continuación)

PORCIÓN CORRIENTE			2010	2009
Sub-totales vienen de la página No.17			B/. 119,816	B/. 119,982
CAJA DE AHORROS				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta marzo		
Varios préstamos	2009 - 2011	2010	219,516	193,375
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
GLOBAL BANK CORPORATION				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta marzo		
Varios préstamos	2007 - 2012	2010	20,943	20,943
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
METROBANK, S. A.				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta marzo		
Varios préstamos	2008 - 2012	2010	15,699	15,101
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Totales			**375,974**	349,401
PORCIÓN LARGO PLAZO				
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A.			266,838	296,681
GLOBAL BANK CORPORATION			23,874	25,278
METROBANK, S. A.			26,104	30,498
Totales			B/. **316,816**	B/. 352,457

Los préstamos hipotecarios otorgados por la empresa tienen primera hipoteca registrada en el Registro Público, en una relación a favor de ésta de tres a uno.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2010, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2009

11. Impuestos y retenciones por pagar

El importe de B/.**6,801** para marzo de 2010 y de B/.5,729 para diciembre de 2009, se le adeuda a la Caja de Seguro Social y corresponde a las cuotas obrero patronales, de los salarios pagados en el mes de marzo de 2010 y en el mes de diciembre de 2008. Este monto se paga en el mes siguiente, es decir, en el mes de abril de 2010 y en el mes de enero de 2010.

12. I.T.B.M.S. – Tesoro Nacional

El monto de B/.**4,633** para marzo de 2010, se le adeuda al Tesoro Nacional y corresponde al I.T.B.M.S. de las operaciones de compra y venta y prestación de servicios del mes de marzo de 2010. Este monto se paga en el mes siguiente, es decir en el mes de abril de 2010.

13. Impuesto sobre la renta por pagar

El monto de B/.**363,720** para marzo de 2010, incluye el monto de B/.70,713 que corresponde al impuesto sobre la renta causado para marzo de 2010 y de B/.433,165 para diciembre de 2009, corresponde al impuesto de renta por pagar de la empresa. Estos montos fueron determinados con base a la renta gravable según su declaración de renta del período 2009 y 2008, respectivamente.

14. 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:

	2010	2009
Saldos al inicio del período	B/. 1,348,009	B/. 989,782
Totales del período al 31 de marzo de 2010 y al 31 de diciembre de 2009	84,031	578,014
Menos: monto diferido por amortizar	**1,375,132**	1,348,009
Totales de ingresos del período	B/. **56,908**	B/. 219,787

15. Utilidades no distribuidas

A las utilidades no distribuidas se le aplicó el monto de B/.**435** para marzo de 2010 y para diciembre de 2009, correspondiente al impuesto complementario pagado por cuenta de los accionistas en concepto de adelanto al impuesto de dividendos.

16. Gastos de personal

El número de empleados durante el período terminado al 31 de marzo de 2010 y al 31 de diciembre de 2009, es de **46** y 44, empleados respectivamente. (Véase detalle en la página No.23).

INFORMACIÓN ADICIONAL

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

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

Del 1 de enero al 31 de marzo de 2010, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2009

Al 31 de marzo de 2010	Edificio	Equipo rodante	Equipo de oficina	Mobiliario y enseres	Instalación y mejoras	Letrero	Totales
COSTO DE ADQUISICIÓN							
Saldos al inicio del año	B/. 218,000	B/. 202,751	B/. 171,952	B/. 107,957	B/. 10,295	B/. 23,579	B/. 734,534
Más: adiciones	-	-	1,865	938	-	-	2,803
Saldos al 31 de marzo	218,000	202,751	173,817	108,895	10,295	23,579	737,337
DEPRECIACIÓN ACUMULADA							
Saldos al inicio del año	(22,783)	(93,325)	(123,513)	(44,039)	(10,295)	(8,126)	(302,081)
Más: gastos del período	(1,983)	(8,734)	(7,084)	(2,543)	(-)	(1,135)	(21,479)
Saldos al 31 de marzo	(24,766)	(102,059)	(130,597)	(46,582)	(10,295)	(9,261)	(323,560)
Saldos netos	**193,234**	**100,692**	**43,220**	**62,313**	**-**	**14,318**	**413,777**
Al 31 de diciembre de 2009							
COSTO DE ADQUISICIÓN							
Saldos al inicio del año	60,000	161,660	165,326	101,264	10,295	19,301	517,846
Más: adiciones	158,000	41,091	6,626	6,693	-	9,724	222,134
Menos: ventas y descartes	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(5,446)	(5,446)
Saldos al final del año	218,000	202,751	171,952	107,957	10,295	23,579	734,534
DEPRECIACIÓN ACUMULADA							
Saldos al inicio del año	(16,833)	(62,512)	(95,046)	(34,639)	(9,750)	(3,735)	(222,515)
Más: gastos del período	(5,950)	(30,813)	(29,427)	(9,400)	(545)	(4,391)	(80,526)
Menos: ventas y descartes	-	-	960	-	-	-	960
Saldos al final del año	(22,783)	(93,325)	(123,513)	(44,039)	(10,295)	(8,126)	(302,081)
Saldos netos	B/. 195,217	B/. 109,426	B/. 48,439	B/. 63,918	B/. -	B/. 15,453	B/. 432,453

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

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

GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS
Del 1 de enero al 31 de marzo de 2010, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2009

		SUCURSALES								AUMENTO O
	NOTAS	Panamá	Chitré	Santiago	Penonomé	David	Aguadulce	2010	2009	(DISMINUCIÓN)
Gastos de personal	16	B/. 58,046	B/. 5,882	B/. 5,136	B/. 6,908	B/. 5,040	B/. 3,339	B/. 84,351	B/. 284,995	B/. (200,644)
Honorarios profesionales		100,180	11,645	6,330	23,055	15,245	7,128	163,583	520,482	(356,899)
Viáticos y viajes		13	195	243	295	527	30	1,303	7,600	(6,297)
Atención a clientes y empleados		14,303	14	60	19	29	28	14,453	59,771	(45,318)
Papelería y útiles de oficina		9,044	593	173	495	473	937	11,715	25,762	(14,047)
Papel sellado y timbres		666	29	32	21	26	13	787	3,547	(2,760)
Alquileres		8,292	1,500	1,500	-	1,350	1,050	13,692	52,470	(38,778)
Luz		2,267	421	549	494	263	167	4,161	22,196	(18,035)
Teléfono y fax		6,152	496	501	280	966	424	8,819	31,867	(23,048)
Agua		-	-	35	20	-	-	55	196	(141)
Cuotas y suscripciones		1,695	-	-	-	-	-	1,695	5,274	(3,579)
Combustibles y transporte		401	-	107	114	347	116	1,085	10,498	(9,413)
Transporte - sucursales		25,000	-	-	-	-	-	25,000	123,750	(98,750)
Aseo y limpieza		529	47	130	233	158	180	1,277	5,870	(4,593)
Acarreo y flete		-	210	140	210	210	210	980	3,629	(2,649)
Correo y porte postal		12,996	-	-	-	-	-	12,996	10,158	2,838
Propaganda		17,839	7,289	1,425	1,690	6,215	1,492	35,950	208,139	(172,189)
Impuestos municipales		465	180	190	83	450	127	1,495	6,165	(4,670)
Impuestos nacionales		36,389	-	-	-	-	-	36,389	62,134	(25,745)
Seguros		20,154	-	-	-	-	-	20,154	67,051	(46,897)
Servicios de descuentos		206	-	-	-	-	-	206	1,021	(815)
Depreciaciones y amortizaciones		8,125	2,111	2,240	4,833	2,622	1,548	21,479	80,526	(59,047)
Organización		-	733	1,014	1,457	1,099	600	4,903	19,563	(14,660)
Alquiler de equipo		5,379	-	-	-	-	-	5,379	27,209	(21,830)
Reparación y mantenimiento		4,843	609	815	445	589	158	7,459	78,546	(71,087)
Bancarios		53,163	25	15	15	15	15	53,248	28,744	24,504
Intereses financieros		20,867	-	-	25	-	-	20,892	96,522	(75,630)
Intereses de bonos		223,728	-	-	-	-	-	223,728	1,103,668	(879,940)
I.T.B.M.S. - asumido		5,026	-	-	-	-	-	5,026	30,005	(24,979)
Traspasos, placas y revisados		48	-	-	29	88	-	165	1,071	(906)
Entrenamiento al empleados		-	-	-	-	-	-	-	406	(406)
Uniformes		3,821	-	-	140	-	-	3,961	2,799	1,162
Fumigación		-	40	-	30	30	15	115	376	(261)
Donación		220	180	100	220	180	120	1,020	2,800	(1,780)
Legales y notariales		19,047	790	529	1,375	540	592	22,873	25,098	(2,225)
Seguros - préstamos		851	545	302	999	392	286	3,375	-	3,375
Avaluos - préstamos		1,303	852	400	1,025	827	630	5,037	-	5,037
No deducible		4,093	-	-	-	-	-	4,093	20,543	(16,450)
Incobrables		-	-	-	-	-	-	-	217,086	(217,086)
Multas y recargos		2,270	-	-	-	-	-	2,270	1,760	510
Varios		-	-	-	-	-	-	-	2,439	(2,439)
Totales		B/. **667,421**	B/. **34,386**	B/. **21,966**	B/. **44,510**	B/. **37,681**	B/. **19,205**	B/. **825,169**	B/. 3,251,736	B/. (2,426,567)

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS DE PERSONAL

Del 1 de enero al 31 de marzo de 2010, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2009

	SUCURSALES						
Al 31 de marzo de 2010	**Panamá**	**Chitré**	**Santiago**	**Penonomé**	**David**	**Aguadulce**	**Totales**
Salario	B/. 42,012	B/. 4,300	B/. 3,685	B/. 3,247	B/. 4,010	B/. 2,644	B/. 59,898
Vacaciones	3,270	340	425	981	-	-	5,016
Décimo tercer mes	4,635	534	406	435	422	293	6,725
Prestaciones laborales	1,282	-	-	1,606	-	-	2,888
Prestaciones sociales	6,847	708	620	639	608	402	9,824
Totales	**58,046**	**5,882**	**5,136**	**6,908**	**5,040**	**3,339**	**84,351**
Al 31 de diciembre de 2009							
Salario	132,954	15,549	13,420	13,473	17,714	9,816	202,926
Vacaciones	11,183	859	1,132	330	1,416	772	15,692
Décimo tercer mes	11,456	1,311	1,144	1,072	1,540	814	17,337
Bonificación	7,762	565	566	590	622	436	10,541
Prestaciones laborales	5,140	-	-	-	260	-	5,400
Prestaciones sociales	21,819	2,499	2,200	2,085	2,895	1,601	33,099
Totales	B/. 190,314	B/. 20,783	B/. 18,462	B/. 17,550	B/. 24,447	B/. 13,439	B/. 284,995

IV PARTE

El emisor divulgará esta información enviando copia de los mismos a los tenedores de Bonos durante el mes de junio de 2010

Firma

José María Herrera Jr.
Apoderado

Firma

Ellis Cano P.
Strategy 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(1456A-10)

Panamá, 13 abril 2010.

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

Referencia: Fideicomiso FG-013-08
Hipotecaria Metrocredit

Estimados señores.

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

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de marzo de 2010 de SEIS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES MIL CIENTO VEINTISEIS DOLARES CON 08/100 (US$6,433,126.08).

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 QUINCE MILLONES DOSCIENTOS MIL CIENTO DOCE DOLARES CON 29/100 (US$15,200,112.29)

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Cordialmente,

ABS TRUST INC.

ILEANA DOBRAS
Gerente

/ygb

COMISION NACIONAL DE VALORES
UNIDAD DE GESTION DE INFORMACION
RECEPCION DE DOCUMENTO
Recibido por: Kenya
Fecha: 14/4/10 Hora: 10:28
Consecutivo de Entrada: 58435

FID.ABS(1457A-10)

Panamá, 13 de abril de 2010.

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

Referencia: Fideicomiso FG-003-09
Hipotecaria Metrocredit

Estimados señores.

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

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de marzo de 2010 de SIETE MILLONES CINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO DOLARES CON 37/100 (US$7,005,438.37).

Adicionalmente, el valor de los bienes sobre los cuales recae la hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a la misma fecha al valor de CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO DOLARES CON 65/100 (US$14,824,735.65)

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 DOCUMENTO
Recibido por: Kenya
Fecha: 14/4/10 Hora: 10:28
Consecutivo de Entrada: 58433

/ygb

FID.ABS(1458A-10)

Panamá, 13 de abril de 2010.

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

Referencia: Fideicomiso FG-007-06
Hipotecaria Metrocredit

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 emision fuere autorizada por Comision Nacional de Valores mediante resolución No.268-06 del 17 de noviembre de 2006.

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de marzo de 2010 de TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y UN MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE DOLARES CON 93/100 (US$3,331,417.93).

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 NOVECIENTOS TREINTA MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE DOLARES CON 37/100 (US$6,930,697.37)

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 DOCUMENTO
Recibido por: Kenya
Fecha: 14/4/10 Hora: 10:28
Consecutivo de Entrada: 58434

/ygb