HIPOTECARIA METROCREDIT

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

II TRIMESTRE

METROCREDIT HIPOTECARIA

30 DE JUNIO DE 2011



INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL IN-T HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

30 de junio de 2011

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

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

NUMERO DE TELEFONO (FAX) DEL EMISOR:

TELEFONO: 223-6065

FAX: 213-0622

DIRECCION DEL EMISOR: VIA ESPAÑA Y VIA ARGENTINA

EDIFICIO CASA BELLA PRIMER PISO

DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR:

EMAIL: hipotecaria@metrocreditpanama.com



I PARTE

I ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Para el período correspondiente al segundo trimestre del año 2011, la empresa registró activos circulantes por un monto de B/.36,122,116 lo cual consideramos bueno, ya que representa un aumento de 16.07% vs las cifras reportadas al 31 de 2011 el informe marzo de en El efectivo representó B/.6.904.685 un aumento del 49.85% vs el 31 de marzo de 2011 producto de un aumento en la colocación de VCNs y bonos. Este efectivo representa un 19.11% del total de los activos corrientes, representando las cuentas por cobrar casi el 80.57 % o sea el área mas productiva de la empresa, que a su vez tuvo un aumento del orden del 13.97% vs el trimestre precedente. Los activos circulantes representan el 93.57% del total de activos, el restante 4.33 % está representado por mobiliario y equipo de oficinas 1.41%, propiedades disponibles para la venta y otros activos representan el restante 1.66%, del total de activos, e inversiones en acciones 0.69%.

El 24 de noviembre de 2010 con la Resolución No. CNV 485-10, la Comisión Nacional de Valores, autorizó la Cuarta Emisión de Bonos Hipotecarios, ésta por S6 millones, de los cuales se han colocado al cierre del presente trimestre en su totalidad.

Mediante Resolución de la Comisión Nacional de Valores, No. CNV 202-11 del 7 de junio de 2011, se obtuvo la aprobación para una emisión de VCNs por \$10 millones que recogió la emisión de \$9 autorizada mediante Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores No. CNV230-10 del 22 de junio de 2010, por \$9 millones, al cierre del semestre, se había colocado en su 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 30 de septiembre de 2010 solamente \$5,000.00, lo que significa que básicamente se colocó en su totalidad. Igualmente mediante Resolución No. CNV 404-10 del 10 de octubre de 2010 se autorizó una emisión de VCNs por \$4 millones, que se colocaron en su totalidad durante el segundo trimestre del año. Con el producto de esta emisión de bonos la empresa ha abonado sus obligaciones Al momento de la preparación del presente informe, todas las garantías se encuentran depositadas en el fiduciario ABS TRUST.

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de B/35,708,904 un 20.30% mayor que el trimestre correspondiente al 31 de marzo de 2011, desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes \$14,834,238 sea 42.74% del total, que a su vez tuvo un aumento de de 49.35% vs el 31 de marzo de 2011, básicamente debido a un aumento en la colocación de Valores Comerciales Negociables.

El pasivo a largo plazo, aumentó 0.52% o sean \$7,000 lo que indica que básicamente el monto se mantuvo.

Los otros pasivos aumentaron 16.84%, básicamente debido al aumento en intereses no devengados y gastos de manejo no devengados.

9

En este trimestre varió la relación corriente, ya que al 31 de diciembre de 2009 era de 3.07 a 1 y en el trimestre vencido el 31 de marzo de 2010 fue de 3.12, al 30 de junio fue de 3.10, y al 30 de septiembre fue 2.78 a 1, al 31 de diciembre de 2010 esta relación fue de 3.05 a 1, al 31 de marzo de 2011 es de 3.13 a 1, para el 30 de junio de 2011 la relación fue de 2.50 a 1 sobre todo por el mayor aumento en la colocación de Valores Comerciales Negociables por \$5 millones adicionales.

B. RECURSOS DE CAPITAL

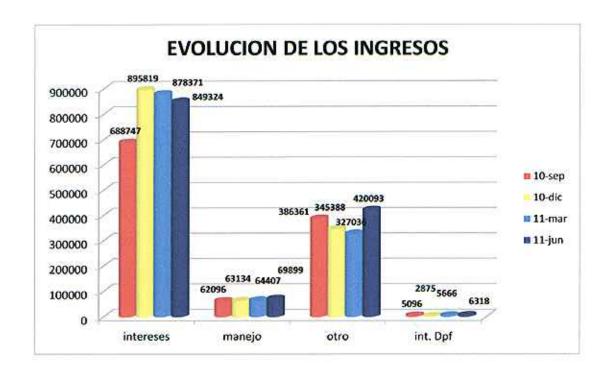
La empresa aumentó su capital pagado a una suma de B/. 2.095.000 en efectivo en el primer trimestre del 2011, mismo que se mantiene a la fecha, y su relación de apalancamiento en la actualidad es de 12.32 veces vs 10.72 veces al 31 de marzo de 2011 y 11.68 al 31 de diciembre de 2010. Un aumento en la colocación de valores, mantener su nivel de capital y de un aumento utilidades retenidas, influyó en aumentar a niveles de apalancamiento superiores al trimestre previo . El único pretende aumentar el mismo a corto plazo, para llevarlo a \$/.2.5 millones, pagados en efectivo antes de finales del 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 2011, la empresa obtuvo ingresos por \$1,345,634, los cuales se desglosan así: intereses \$849,324 Manejo US\$ 69,899, Otros ingresos US\$ 420,093 e intereses ganados en plazo fijo B/.6,318. Los ingresos totales del primer semestre del año 2011, representan 27.61 % de aumento sobre los ingresos totales del mismo período del año 2010, y para el año, los ingresos representan 5.50% mayor al total de los ingresos del trimestre anterior

Para el presente trimestre, los intereses ganados representan un 63.12%, los gastos de manejo un 5.19% los otros ingresos un 31.22% y los intereses ganados en plazo fijo 0.47%.

Los gastos generales y administrativos del trimestre alcanzaron la suma de US\$ 1,133,719 o sea un 15.45% mayor que el trimestre previo ,y si comparamos este semestre vs el primer semestre del 2010, los gastos acumulados del año representan 27.62% superior al mismo período del año 2010.

Para este trimestre los gastos mas representativos se encuentran representados por los de intereses y financieros, que fueron de US\$ 515,715 y representan un 45.49 % del total de gastos del trimestre, y los honorarios y gastos de personal que en conjunto suman USS 264,243 o sea un 23.31% del total de gastos del trimestre.

Se registró una utilidad antes de impuestos de \$211,915, lo que después de impuestos estimados representa una utilidad neta acumulada en el año de USS 354,882 lo que representa un aumento importante sumado el trimestre anterior, que fue por \$205,651. Las utilidades netas acumuladas al fin del presente semestre representan un 41.11% superior de las utilidades netas del mismo período del año 2010 (primer semestre).

ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

Producto de una buena campaña de publicidad bien dirigida a través de diferentes medios de comunicación, (televisión, radio y vallas de carretera) la apertura de ocho sucursales o centros de captación de préstamos en el interior del país, David, Chitré y Santiago, Aguadulce y Penonomé, y también la Sucursal Chorrera y la de Cerro Viento/San Antonio, y al haber alcanzado un grado de madurez el negocio, las colocaciones netas de préstamos han aumentado durante el presente trimestre un 10.19 % comparativamente al trimestre anterior. Consideramos que con la consolidación de las nuevas sucursales en el área de San Antonio/Cerro Viento y otra en Bugaba, que empezó a funcionar al comienzo del mes de julio de 2011 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 los últimos dos años, sobre todo en el área de provincias centrales, área no atendida anteriormente, la dirección de la empresa ha tomado una política agresiva de expansión, y producto de la misma se esperan abrir dos nuevas sucursales o centros de préstamo dentro de los próximos seis meses. 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, y hay otros centros de préstamos que están afrontando necesidades de expansión por el crecimiento de la demanda.

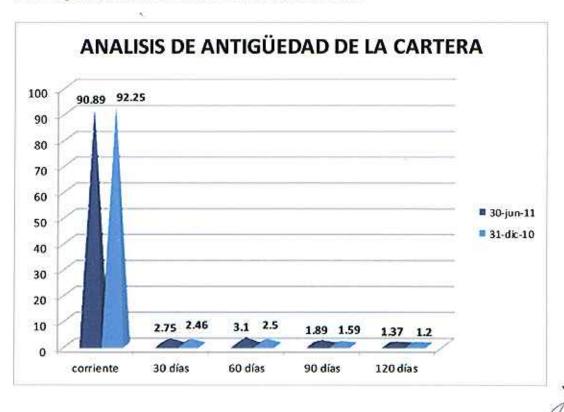
95% de la cartera corresponde a préstamos con garantía hipotecaria y 5% de préstamos a jubilados proporción que ha variado en los últimos meses Adicionalmente se brindará el beneficio de crédito con garantía hipotecaria a clientes que no sean jubilados a partir del próximo año.

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.



N/

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

Estado de Situación Financiera	11 D	Trimestre que reporta Mar. 2011	Trimestre que reporta Dic. 2010	Trimestre que reporta Sept. 2010
Ingresos totales	1,345,634	1,275,480	1,307,216	1,263,063
Utilidad antes de Impuestos	211,915	293,477	405,757	120,048
Depreciación y amortización	28,958	26,033	23,105	20,400

Balance General	Trimestre que reporta Mar. 2011	Trimestre que reporta Mar. 2011	Trimestre que reporta Dic. 2010	Trimestre que reporta Sept. 2010
Activo Circulante	36,122,116	31,121,963	29,899,271	28,596,749
Activos Totales	38,606,168	32,451,689	31,232,872	29,375,084
Pasivo Circulante	14,834,238	9,932,602	9,816,820	10,295,153
Bonos y VCNS por pagar	26,995,000	21,987,000	21,005,000	18,995,000
Capital Pagado	2,095,000	2,095,000	1,860,000	1,800,000
Razones Financieras				
Deuda total/patrimonio	12.33	10.72	10.78	11.75
Capital de Trabajo	21,287,878	21,189,361	20,082,451	18,301,596
Razón Corriente	2.44	3.13	3.05	2.78
Préstamos , Bonos y VCNs /Activos Totales	0.71	0.70	0.69	0.68
Gastos de Operación/Ingresos Totales	0.84	0.77	0.69	0.59

III PARTE

Estados Financieros Interinos al segundo trimestre del año 2011 (30 de junio de 2011)



BARRETO Y ASOCIADOS CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A. ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2010



CONTADORES AUDITORES ASESORES

Panamá, 20 de agosto de 2011.

		9 37	444	
A	\mathbf{a}	unta	Direct	tiva

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

E. S. D.

Estimados señores:

Adjunto le remitimos el estado financiero de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.**, correspondiente al trimestre finalizado al 30 de junio de 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2010; 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 – 21
INFORMACION ADICIONAL	22
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	23
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos, mejoras y gasto de organización, depreciaciones y amortizaciones acumuladas por sucursales	24
Gastos generales y administrativos	25
Gastos de personal	26



1

CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACION

Al 30 de junio de 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2010

ACTIVO	NOTAS	2011	2010
Activo corriente			
Efectivo en cajas y bancos	1 1	B/. 6,904,685	B/. 4,796,259
Préstamos por cobrar - clientes	2	29,103,747	25,022,574
Cuentas por cobrar - empleados		164	85
Adelanto a préstamos por cobrar		14,793	12,350
Adelanto a compra		66,475	64,875
Seguros pagados por adelantado	3	6,338	79
Impuesto sobre la renta - estimado	3 4	25,914	
Total activo corriente		36,122,116	
Inversiones en acciones	5	265,000	
Propiedades disponibles para la venta	6	20,463	20,404
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos			
y mejoras, neto de depreciaciones y			
amortizaciones acumuladas	7	545,340	512,927
Otros activos			
Cuentas por cobrar - Fideicomiso		260,000	260,000
Cuentas por cobrar - terceros		305,009	122,979
Cuentas por cobrar - Multisecurities, Inc.		1,008,000	#
Depósito de garantía		4,562	4,032
Gastos de organización, neto de			
amortización acumulada	8	74,678	63,047
Fondos en Fideicomiso	C	1,000	1,000
Total otros activos		1,653,249	451,058
Total activo		38,606,168	30,880,611
Cuentas de Orden			
Valor de las hipotecas dadas en	4	D/ 50.343.554	D/ 51 057 015
garantías de préstamos por cobrar	3	57,242,554	B/. 51,856,815

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

-2-

CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACION

Al 30 de junio de 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2010

PASIVO Y PATRIMONIO					
DE LOS ACCIONISTAS	NOTAS		2011		2010
Pasivo corriente					
Sobregiros bancarios	1	B/.	104,051	B/.	7,044
Cuentas por pagar - proveedores	9		24,804		367,996
V.C.N. por pagar	C		14,000,000		9,000,000
Préstamos por pagar - bancos	10		231,253		248,339
Impuesto y retenciones por pagar	11		7,894		8,293
Descuento retenido por pagar			112		15 4 .
Adelantos recibidos de clientes			19,860		13,248
I.T.B.M.S Tesoro Nacional	12		8,585		9,878
Impuesto sobre la renta por pagar	13	83	437,679		376,024
Total pasivo corriente			14,834,238		10,030,822
Pasivo largo plazo					
Bonos por pagar	C		12,995,000		12,005,000
Préstamos por pagar - bancos	10	232	124,320	21 02	166,513
Total pasivo largo plazo		19	13,119,320		12,171,513
Otros pasivos					
Dividendos y cuentas por pagar - accionista			102,929		6,000
Intereses no devengados	2		5,942,162		4,711,337
Gastos de manejo no devengados	14	88	1,710,255	27 72	1,525,856
Total otros pasivos		()	7,755,346		6,243,193
Total pasivo		772	35,708,904		28,445,528
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS					
Capital social autorizado					
3,000 acciones comunes con un valor					
nominal de B/.1,000 cada una, emitidas y					
en circulación, 2,095 y 1,860 acciones					
para junio de 2011 y diciembre de 2010.			2,095,000		1,860,000
Utilidades no distribuidas	15	8	802,264		575,083
Total patrimonio de los accionistas			2,897,264		2,435,083
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		В/.	38,606,168	Β/.	30,880,611
		100		-	

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.



CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de enero al 30 de junio de 2011, con cifras comparativas del 1 de enero al 30 de junio de 2010

						AUM	AUMENTO 0	
	NOTAS	2011	%	2010	%	(DISMI	(DISMINUCION)	%
Ingresos:								
Intereses ganados	B/.	1,727,695	67 B/.	7. 1,477,072	74	B/.	250,623	17
Ingresos - gastos de manejo	14	134,306	S	116,641	9		17,665	15
Intereses ganados - plazos fijos		11,984	3:	46,688	0		(34,704)	(74)
Otros ingresos		747,129	53	360,278	18		386,851	
Total ingresos		2,621,114	001	2,000,679	100	3	620,435	31
Menos:								
Gastos generales y administrativos	. 91	2,115,722	81	1,657,865	83	94	457,857	28
Utilidad antes del impuesto sobre								
la renta		505,392	19	342,814	17		162,578	47
Menos: impuesto sobre la renta								
Causado		150,510	9	91,325	80	d.	59,185	9
Utilidad neta	B/.	354,882	13 B	13 B/. 251,489	13	B/.	103,393	4

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

Arg -

- X

CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

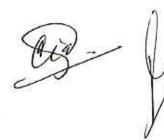
(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Del 1 de enero al 30 de junio de 2011, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2010

	NOTAS	89	Acciones comunes		ilidades no stribuidas	pa	Total del trimonio de accionistas
Saldos al 31 de diciembre de 2009		Β/.	1,500,000	В/.	319,443	Β/.	1,819,443
Más: emisión de acciones			360,000		-		360,000
Ajustes a período anterior			-		1,896		1,896
Menos: declaración de dividendos			æ		(161,111)		(161,111)
Impuesto complementario	15	Ž.	- 1	0	(8,422)	ş .	(8,422)
Saldos al 31 de diciembre de 2010			1,860,000		151,806		2,011,806
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2010		39	3	±33 -	423,277	66 -	423,277
Saldos al 31 de diciembre de 2010		j.	1,860,000		575,083		2,435,083
Saldos al 31 de diciembre de 2010			1,860,000		583,505		2,443,505
Más: emisión de acciones			235,000		77		235,000
Menos: declaración de dividendos			-		(111,111)		(111,111)
Ajuste a periodo anterior			2		(4,459)		(4,459)
Impuesto complementario	15	33	-	-	(20,553)		(20,553)
Saldos al 30 de junio de 2011			2,095,000		447,382		2,542,382
Utilidad neta al 30 de junio de 2011		9	12	88 -	354,882	a 1	354,882
Saldos al 30 de junio de 2011		В/.	2,095,000	B/.	802,264	В/.	2,897,264

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.



CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Del 1 de enero al 30 de junio de 2011, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2010

		2011		2010
Flujos de efectivo de actividades de operación				
Efectivo recibido de:				
Abonos de préstamos por cobrar,				
intereses ganados y comisión de cierre	B/	5,142,818	B/.	9,158,573
Efectivo (utilizado) en:				
Gastos administrativos pagados		(2,501,452)		(3,979,264)
Pago de impuestos		(229,578)		(174,885)
Préstamos otorgados		(5,198,915)		(8,185,557)
Adelantos a préstamos		(2,443)		(3,263)
Total efectivo (utilizado)		(7,932,388)	9 3	(12,342,969)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades				
de operación		(2,789,570)	er 12	(3,184,396)
Flujos de efectivo de actividades de inversión	-	***************************************		
Efectivo recibido o (utilizado) en:				
Adquisición en activo fijo		(87,404)		(172,143)
Depósitos en garantía		(530)		(1,381)
Adelanto a compras		(1,600)		(15,000)
Emisión de acciones		235,000		360,000
Inversiones en acciones		(265,000)		-
Flujos de efectivo neto, (utilizado) o proveniente	67=	Viscolation /	U 8	
en actividades de inversión		(119,534)		171,476
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento	_	***		
Efectivo (utilizado) o recibido en:				
Préstamos abonados o cancelados		(166,870)		(470,417)
Préstamos recibidos		107,591		179,544
Bonos por pagar		990,000		2,962,000
V.C.N. por pagar		4,000,000		2,000,000
Variación en cuentas por cobrar - otras		(8,000)		
Variación en cuentas por pagar - accionistas		96,929		26,469
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		11,984		54,659
Dividendos pagados		(111,111)		(161,111)
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades	_		2 3	
de financiamiento	92	4,920,523	n 8	4,591,144
Aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de	_			
efectivo		2,011,419		1,578,224
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	-	4,789,215		3,210,991
Efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de junio	B/	6,800,634	B/.	4,789,215

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

V

CONTADORES AUDITORES ASESORES

-7-

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2010

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 \$3,000,000.00, dividido en dos (3,000) acciones comunes con un valor nominal de mil dólares cada una. (US \$1,000.00).

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 y ocho sucursales (Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Cerro Viento y Bugaba).

C. Emisión de Bonos

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 novecientos noventa y cinco mil Balboas

(B/.6,995,000.00)

Bonos disponible para la

Venta:

Cinco mil Balboas (B/.5,000.00)

Plazo:

Cinco años (8 de julio de 2013).

Tasa de interés:

Siete punto cincuenta por ciento anual (7.50%), pagado

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.

Y

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2010

C. Emisión de Bonos (continuación)

Cuarta Emisión de Bonos

La empresa obtuvo una autorización para la cuarta Emisión Pública de Bonos Hipotecario, mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores, No. CNV 485-10 del 24 de noviembre de 2010. 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:

14 de diciembre de 2010.

Monto:

Seis millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil

balboas cada uno. (B/.6,000,000.00)

Bonos por pagar:

Seis millones diez mil Balboas (B/.6,000,000.00)

Vendido en su totalidad.

Plazo:

Cinco años (14 de diciembre de 2015).

Tasa de interés:

Ocho por ciento anual (8.00%), pagado mensualmente.

Respaldo de la emisión:

Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.

Garantia:

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 junio de 2011

En el informe de ABC Trust, Inc., al 30 de junio de 2011, 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 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 junio de 2011 a SIETE MILLONES SETECIENTOS TRECE MIL TRECIENTOS SETENTA Y SIETE DOLARES CON VEINTIOCHO CENTÉSIMOS. (US \$7,713,367.28).

-9-

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2010

C. Emisión de Bonos (continuación)

Bienes del Fideicomiso (continuación)

Fideicomiso III

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DIECISIETE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTO SEIS DOLARES CON CERO CENTÉSIMOS. (US \$17,841,206.00), para la misma fecha.

Fideicomiso IV

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de Bonos (IV emisión) asciende al 30 de junio de 2011 a SEIS MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE DOLARES CON SETENTA CENTÉSIMOS. (US \$6,519,697.70).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DOCE MILLONES SETECIENTOS SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO DOLARES CON SESENTA Y UN CENTÉSIMOS. (US \$12,706,438.61), para la misma fecha.

Fideicomiso V VCN

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN (IV emisión) asciende al 30 de junio de 2011 a UN MILLON TRENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CUATRO DOLARES CON DIECISEIS CENTÉSIMOS. (US \$1,032,404.16).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a UN MILLON SETECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE DOLARES CON VEINTE CENTÉSIMOS. (US \$1,767,657.20), para la misma fecha.

Fideicomiso VI VCN

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN (IV emisión) asciende al 30 de junio de 2011 a NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO DOLARES CON TREINTA Y UN CENTÉSIMOS. (US \$9,877,628.31).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a VEINTE MILLONES NOVENTA MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS DOLARES CON SESENTA Y CINCO CENTÉSIMOS. (US \$20,090,942.65), para la misma fecha.

- 10 -

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2010

C. Emisión de Bonos (continuación)

Informe de la empresa Fiduciaria al 31 de diciembre de 2010

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

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 2010 a TRES MILLONES TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTI UN DOLARES CON SETENTA Y NUEVE CENTÉSIMOS. (US \$3,319,321.79).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SIETE MILLONES CIENTO DIECISIETE MIL CIENTO DOCE DOLARES CON VEINTECINCO CENTÉSIMOS. (US \$7,117,112.25), 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 2010 a SIETE MILLONES OCHOCIENTOS DIEZ MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS DOLARES CON CINCUENTA Y CUATRO CENTÉSIMOS. (US \$7,810,996.54).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DIECISIETE MILLONES OCHOCIENTOS CATORCE MIL SETECIENTOS SEIS DOLARES CON CERO CENTÉSIMOS. (US \$17,814,706.00), para la misma fecha.

Fideicomiso IV VCN

El valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN (IV emisión) asciende al 31 de diciembre de 2010 a NUEVE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO DOLARES CON SETENTA Y DOS CENTÉSIMOS. (US \$9,956,185.72).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DIECINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS ONCE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS DOLARES CON SESENTA Y CINCO CENTÉSIMOS. (US \$19,811,942.65), para la misma fecha.

W/

- 11 -

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2010

C. Emisión de Bonos (continuación)

Quinta 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 404-10 del 6 de octubre de 2010. 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:

7 de octubre de 2010.

Monto:

Cuatro millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil

balboas cada uno. (B/.4,000,000.00)

V.C.N. por pagar:

Cuatro millones de balboas (B/.4,000,000.00)

Vendido en su totalidad.

Plazo:

Un año (2 de octubre de 2011).

Tasa de interés:

Siete punto setenta y cinco por ciento anual (7.75%), pagado

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.

Sexta 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 202-11 del 7 de junio de 2011. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

g

CONTADORES AUDITORES ASESORES

- 12 -

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2010

C. Emisión de Bonos (continuación)

Sexta Emisión de Valores Comerciales Negociables (continuación)

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

Fecha de emisión:

25 de junio de 2011.

Monto:

Diez millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil

balboas cada uno. (B/.10,000,000.00)

V.C.N. por pagar:

Diez millones de balboas (B/.10,000,000.00)

Vendido en su totalidad.

Plazo:

Un año (19 de junio de 2012).

Tasa de interés:

Siete por ciento anual (7.00%), pagado mensualmente.

Respaldo de la emisión:

Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.

Garantía:

Los Valores estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía irrevocable constituido con la empresa ABS Trust, conformado por créditos con garantías de hipotecas de propiedades de sus clientes o de efectivo, quedando claro que el efectivo aportado podrá ser invertido en títulos valores. Los créditos con garantía hipotecaria tendrán un avalúo equivalente al 200% del importe de los Valores Comerciales Negociables emitidos y en circulación. Cuando los aportes sean en efectivo éstos serán reconocidos a la par y por un valor nominal igual al valor de los Valores

Comerciales Negociable emitidos y en circulación.

D. Resumen de las principales políticas de contabilidad

a) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

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

b) Base de preparación

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

Las políticas de contabilidad aplicadas por la empresa para el período terminado el 30 de junio de 2011, son consistentes con aquellas utilizadas en el año anterior.

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

- 13 -

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2010

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

b) Método de acumulación

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

d) Reconocimiento de ingresos y gastos

Ingresos por intereses y comisiones

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

Gastos de manejo (Comisiones de manejo)

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

Gastos

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

e) Instrumentos financieros

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

f) Préstamos por cobrar y provisión para posibles préstamos incobrables

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

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

Activos propios:

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

Erogaciones subsecuentes:

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

J

CONTADORES AUDITORES ASESORES

- 14 -

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2010

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

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

Depreciación:

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

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

h) Uso de estimados

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

i) Deterioro de activo

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

j) Declaración de renta

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

J

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2010

1. Efectivo en cajas y bancos

Representa el efectivo disponible a la fecha del balance, depositado en varias instituciones de crédito así: 2011 2010

		2011		2010
Caja	B/.	16,030	Β/.	15,353
Caja menuda		1,300		1,100
Banco Nacional de Panamá		3,077		2,681
Caja de Ahorros		19,214		6,066
Banco Trasatlántico, S. A.		2,887		2,738
Banco Trasatlántico, S. A jubilados		23,633		1,172
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.		7,979		152,811
Capital Bank, Inc.		10,000		10,000
Banco Citibank (Panamá), S. A.		737		737
Global Bank Corporation - operaciones		62		490
Global Bank Corporation - Cerro Viento		- 2		20,698
Global Bank Corporation - Chitré		7,633		2,740
Global Bank Corporation - Penonomé		7.5		3,408
Global Bank Corporation - Aguadulce		1,308		4,093
Global Bank Corporation - Santiago		2,308		3,440
Global Bank Corporation - David		4,464		31,438
Global Bank Corporation - Bugaba		3,724		© @
Banco General, S. A.		10,778		23,972
Banco Panamá, S. A cuenta de préstamos		218,374		1,046,384
Banco Panamá, S. A operaciones		539		828
MetroBank, S. A. – cuenta de préstamos	7	-		3,882
Multibank, Inc.		22,502		10,570
Multibank, Inc. – La Chorrera				3,460
Totales - cuentas corrientes	£	356,487		1,348,061
MetroBank, S. A.		28,967		28,967
Caja de Ahorros	-	3,158		3,158
Totales - cuentas de ahorros		32,125		32,125
Banco Citibank (Panamá), S. A.		46,073		46,073
Banco Citibank (Panamá), S. A.		10,000		10,000
Global Bank Corporation	1	1,500,000		350,000
Banco Trasatlántico, S. A.		820,000		20,000
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.		100,000		
MetroBank, S. A.	4	1,040,000		2,990,000
Totales - plazo fijo	g	5,516,073		3,416,073
Sub-totales pasan a la página No.16	B/. 6	6,904,685	В/.	4,796,25%

B/. 6,904,685

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2010

1. Efectivo en cajas y bancos (continuación)

ectivo en cajas y bancos (continuacion)	2011	2010
Sub-totales vienen de la página No.15	B/. <u>6,904,685</u>	B/. 4,796,259
Menos: Sobregiros bancarios *		
Multibank, Inc La Chorrera	6,742	
Global Bank Corporation	63,780	2,286
Global Bank Corporation - Penonomé	4,303	
Global Bank Corporation - Cerro Viento	13,272	4
MetroBank, S. A operaciones	13,624	4,758
MetroBank, S. A. – cuenta de préstamos	2,330	- 4
Sub-totales	(104,051)	(7,044)
Totales netos	B/. 6,800,634	B/. 4,789,215

^{*} 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:

	2011	2010
Préstamos por cobrar	B/. 29,103,747	B/. 25,022,574
Menos: intereses no devengados	5,942,162	4,711,337
Totales netos	B/. 23,161,585	B/. 20,311,237

La cartera de préstamos está constituida por préstamos a jubilados en un 5% y préstamos hipotecarios en un 95%, 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.

Dis-

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2010

2. Préstamos por cobrar - clientes (continuación)

A continuación presentamos un análisis de morosidad de los saldos de los préstamos por cobrar, al 30 de junio de 2011 y 31 de diciembre de 2010, así:

	2011	%	2010	%
Corriente	B/. 26,452,396	90.89	B/. 23,083,325	92.25
30 días	800,353	2.75	615,555	2.46
60 días	902,216	3.10	625,564	2.50
90 días	550,061	1.89	397,859	1.59
120 días	398,721	1.37	300,271	1.20
Totales	B/. 29,103,747	100.00	B/. 25,022,574	100.00

3. Seguro pagados por adelantado

El monto de B/.6,338 para junio de 2011 y de B/.79 para el año 2010, 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/.25,914 para junio de 2011, corresponde al impuesto sobre la renta estimado para el período 2011.

Para el año 2011, los contribuyentes (personas jurídicas) están obligados a adelantar el impuesto sobre la renta (AMIR) mensualmente con base al 1% del total de los ingresos gravables del mes, el cual, constituye crédito fiscal que será sumado al monto del crédito fiscal de resultar, de acuerdo a la declaración jurada de renta del año 2010, para ser descontado en la Declaración Jurada de Renta del año 2011.

5. Inversiones en acciones

Las inversiones a largo plazo, que por su naturaleza no son susceptibles de ser realizadas de inmediato y/o cuya intención es mantenerlas por un período mayor a un año, se presentan a su costo de adquisición.

6. 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 a valuadoras tienen un precio mayor que el valor de la deuda al momento de su adjudicación.

or de enen

CONTADORES AUDITORES ASESORES

- 18 -

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2010

6. Propiedades disponibles para la venta (continuación)

A continuación presentamos el siguiente desglose:

Finca No.		lor de dicación		alor de valúo
120.807	В/.	9,547	B/.	18,000
214.677 *		10,916		15,000
Totales	В/.	20,463	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.

Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas

(Véase detalle en la página No.23).

8. Gastos de organización - neto de amortización acumulada

El monto de B/.74,678 para junio de 2011 y de B/.63,047 para el año 2010, corresponden a los desembolsos efectuados para la organización de las sucursales de Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Cerro Viento y Bugaba. Este monto será amortizado en un período de cinco años, para junio de 2011 se amortizó B/.12,649 y para el año 2010 se amortizó B/.20,472.

9. Cuentas por pagar – proveedores

Las cuentas por pagar a la fecha del balance, analizadas por antigüedad de saldos se detallan, así:

	2011	%	2010	%
De 1 a 30 días	B/. 14,467	58.33	B/. 358,565	97.43
De 31 a 60 días	9	-	599	0.16
De 61 a 90 días	1,710	6.89	6,250	1.69
De 91 a 120 ó más	8,627	34.78	2,582	0.72
Totales	B/. 24,804	100.00	B/. 367,996	100.00

00.00

CONTADORES AUDITORES ASESORES

- 19 -

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2010

10. Préstamos por pagar - bancos

El monto de esta cuenta corresponde a préstamos bancarios otorgados, así:

PORCIÓN COR	RIENTE				2011		2010
BANCO BILBAO VI	ZCAYA ARG	EN	TARIA				
(PANAMA), S. A.							
Préstamo	Fecha						
No.	Vencimiento		Hasta junio				
Varios préstamos	2008 - 2013		2011	B/.	44,521	B/.	89,142
Garantía: Cesiones otorgados por la empre		de	los préstamos				(2
CAJA DE AHORRO	S						
Préstamo	Fecha						
No.	Vencimiento		Hasta junio				
Varios préstamos	2010 - 2011		2011		155,949		124,520
Garantía: Cesiones otorgados por la empre		de	los préstamos				
GLOBAL BANK CO	RPORATION	I					
Préstamo	Fecha						
No.	Vencimiento		Hasta junio				
Varios préstamos	2007 - 2012		2011		13,439		17,333
Garantia: Cesiones	hipotecarias	de	los préstamos		33060000000000		1117004000000
otorgados por la empre	esa.		=				
METROBANK, S. A.							
Préstamo	Fecha						
No.	Vencimiento		Hasta junio				
Varios préstamos	2008 - 2012		2011		17,344		17,344
Garantía: Cesiones otorgados por la empre		de	los préstamos				
Totales				В/.	231,253	B/.	248,339

B/. 231,253 B/. 248,339

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2010

10. Préstamos por pagar - bancos (continuación)

PORCIÓN LARGO PLAZO		2011		2010
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA				
(PANAMA), S. A.	B/.	120,771	B/.	149,550
GLOBAL BANK CORPORATION				4,773
METROBANK, S. A.		3,549		_12,190
Totales	B/.	124,320	Β/.	166,513

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.

11. Impuestos y retenciones por pagar

El importe de B/.7,894 para junio de 2011 y de B/.8,293 para el año 2010, se le adeuda a la Caja de Seguro Social y corresponde a las cuotas obrero patronales, de los salarios pagados en el mes de junio de 2011 y diciembre de 2010. Este monto se paga en el mes siguiente, es decir, en el mes de julio y enero de 2011.

12. I.T.B.M.S. - Tesoro Nacional

El monto de B/.8,585 para junio de 2011 y de B/.9,878 para el año 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 junio de 2011 y diciembre de 2010. Este monto se paga en el mes siguiente, es decir en el mes de julio y enero de 2011.

13. Impuesto sobre la renta por pagar

El monto de B/.437,679 para junio de 2011, incluye el monto de B/.150,510 que corresponde al impuesto sobre la renta causado para junio de 2011 y de B/.376,024 para el año 2010, 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 2010 y 2009, 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:

	2011	2010
Saldos al inicio del período	B/. 1,525,856	B/. 1,348,009
Totales del período al 30 de junio de 2011 y 2010	318,705	199,035
Menos: monto diferido por amortizar	1,710,255	1,430,403
Totales de ingresos del período	B/134,306	B/116,641

Og el

CONTADORES AUDITORES ASESORES

-21 -

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2010

15. Utilidades no distribuidas

A las utilidades no distribuidas se le aplicó el monto de B/.20,553 para junio de 2011 y de B/.8,422 para el año 2010, 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 30 de junio de 2011 y 2010, es de 63 y 49, empleados respectivamente. (Véase detalle en la página No.26).

Aug /

BARRETO Y ASOCIADOS CONTADORES AUDITORES ASESORES

- 22 -

INFORMACIÓN ADICIONAL

CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

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

Del 1 de enero al 30 de junio de 2011, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2010

		Equipo	Equipo de	Mobiliario	Instalación		
Al 30 de junio de 2011	Ediffeio	- 20	oficina	y enseres	y mejoras	Letrero	Totales
COSTO DE ADQUISICIÓN							
Saldos al inicio del año	B/. 218,000 B/	7. 303,510 B/.		206,303 B/. 129,062 B/.	/, 10,295 B/.	7. 35,222 B/.	902,392
Más: adiciones		38,253	15,581	17,631	9	15,939	87,404
Saldos al 30 de junio	218,000	341,763	221,884	146,693	10,295	51,161	962,686
DEPRECIACIÓN ACUMULADA							
Saldos al inicio del año	(30,049)	(129,081)	(151,981)	(54,917)	(10,295)	(13,142)	(389,465)
Más: gastos del período	(3,967)	(25,318)	(15,658)	(6,620)	·	(3,428)	(54,991)
Saldos al 30 de junio	(34,016)	(154,399)	(167,639)	(61,537)	(10,295)	(16,570)	(444,456)
Saldos netos	183,984	187,364	54,245	85,156		34,591	545,340
Al 31 de diciembre de 2010							
COSTO DE ADQUISICIÓN							
Saldos al inicio del año	218,000	202,751	171,952	107,957	10,295	23,579	734,534
Más; adiciones	£	100,759	34,851	24,890	*	11,643	172,143
Menos: ventas y descartes	٠ د	·	(200)	(3.785)	· ·	· ·	(4,285)
Saldos al final del año	218,000	303,510	206,303	129,062	10,295	35,222	902,392
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	(7,266)	(35,756)	(28,468)	(10,878)		(5.016)	(87,384)
Menos: ventas y descartes	5 / / 1 / / 1 / /	•					
Saldos al final del año	(30,049)	(129,081)	(151,981)	(54,917)	(10,295)	(13,142)	(389,465)
Saldos netos	B/. 187,951 B/.	/, 174,429 B/.	. 54,322 B/	/. 74,145 B/	/ B/.	/. 22,080 B/.	512,927

and I

CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ORGANIZACIÓN, DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES ACUMULADAS POR SUCURSALES PROPIEDAD, MOBILIARIO DE OFICINA, EQUIPOS, MEJORA Y GASTO DE

			Del	1 de	Del 1 de enero al 30 de junio de 2011	de junio	le 2011					
	ы	Edificio	Equipo rodante	Eq	Equipo de oficina	Mobiliario y enseres	Instalación y mejoras		Letrero	Ga	Gasto de organización	Totales
ACTIVOS FIJOS												
Panamá	Β/.	60,000 B	. 175,707	Β/.	126,200 B/.	70,105	B/. 10,295	S B/.	4,056	В/.	39,149 B/.	485,512
Chitre		*	16,367		14,010	10,029			5,597		14,651	60,654
Santiago			16,667		13,035	8,529			8,699		20,272	67,202
Penenonomé		158,000	36,333		20,416	10,559		12	5,971		29,149	260,428
David			47,567		12,749	12,404		50	1,160		21,888	892,26
Aguadulce			12,381		7,035	7,808			2,677		11,891	41,792
La Chorrera			13,619		15,485	9,936			5,479		17,251	61,770
Cerro Viento			23,121		12,798	8,927		22	5,639		12,240	62,725
Bugaba	ŀ		•\\	į.	157	8,398		.]	11,886	1	16,394	36,835
Sub - totales	(d	218,000	341,762		221.885	146,695	10,295	2	51,164		182,885	1,172,686
DEPRECIACIONES Y	12											
AMORTIZACIONES												
Panamá		(21.834)	(89,665)	_	(107,207)	(44,575)	(10,295	2)	·)		(39,149)	(273,576)
Chitré		·	(9,566)	_	(10,004)	(3,491)	~	<u>~</u>	(3,186)		(12,087)	(38,334)
Santiago		·	(9,956)	_	(6966)	(2,994)	~	÷	(096.9)		(16,218)	(46,097)
Penenonomé		(12,182)	(15,944)	_	(15,332)	(3.914)	J	~	(2.801)		(14,526)	(64,699)
David		·)	(18,538)	_	(12,483)	(3,123)	U	T	(793)		(15,025)	(49,962)
Aguadulce		·	(7,841)	_	(9886)	(2,420)	·	~	(1,541)		(7.594)	(26,282)
La Chorrera		·	(2,043)	^	(3,871)	(873)	~		(822)		(2,588)	(10,197)
Cerro Viento		~ ~	(845)	_	(1,888)	(149)	_	$\hat{}$	(470)		(1,020)	(4,372)
Bugaba	d	·		ا	÷	7	4	기	-		?	·)
Sub - totales	I,	(34,016)	(154,398)	-	(167,640)	(61,539)	(10,295)	<u>ଟ</u> ା	(16,573)	٦	(108,207)	(552,668)
Saldos netos	Β/.	B/. 183,984 B/	. 187,364	B/.	54,245 B.	. 85,156 B	B/.	· B/.	34,591	B/.	74,678 B/.	620,018
							22	e.				

BARRETO Y ASOCIADOS CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

Del 1 de enero al 30 de junio de 2011, con cifras comparativas del 1 de enero al 30 de junio de 2010

				SUCI	SUCURSALES							AUMENTO O
	NOTAS	Panamá	Chitré	Santiago P	Penonomé	David	guadulce La	Aguadulce La Chorrera Cerro Viento	ro Viento	2011	2010 (DIS	(DISMINUCIÓN)
Gastos de personal	16 BV	129,342 BV	8,290 B/	14,527 B/	12,204 B/.	15,632 B/	8,788 B/.	11,304 B/	/8 659'6	209,746 B/.	161,216 B/.	48,530
Honorarios profesionales		230,097	009	4.675	2,325	3,755	525	4,675	2,800	249,452	345,494	(96.042)
Viaticos y viajes		257	1.039	331	928	1.570	363	385	270	5,143	3,103	2.040
Atención a clientes y empleados		36,723	188	101	135	160	69	21	÷	37,397	24,681	12,716
Papelería y útiles de oficina		10,217	481	634	1,012	266	727	588	1.504	15,429	17,845	(2,416)
Pupel sellado y timbres		1,682	36	76	96	88	24	19	59	2,122	1,681	441
Alquileres		17,577	3,000	4,500	10	2.880	2,100	3,600	2,720	36,377	27,406	8.971
Luz		4.690	818	1,030	1,132	587	366	534	625	9.782	9,360	422
Teléfono y fax		12,349	608	981	649	1,862	1.029	068	1,344	19,913	17,070	2,843
Agua			9.	961	166	20			178	560	149	411
Cuotas y suscripeiones		2,944			•			T.	٠	2,944	3,030	(\$8)
Combustibles y transporte		10,224	1.086	•		181	6	25	317	11,852	4.191	7.661
Transporte - sucursales		73,054			30	•		13		73.072	55,460	17,612
Transporte local		301	9	٠	8.1	15	Ť		Ξ	327		327
Aseo y limpieza		1,799	176	274	494	510	151	444	234	4,082	2,506	1.576
Acarteo y flete			420	420	420	420	420	420	280	2.800	2,040	760
Correo v porte postal		14,360	٠	٠						14,360	13,756	604
Propaganda		51,653	8 368	3.950	4 935	7 332	3.425	3.794	4.595	88 052	73 102	14 950
Immuestos municipales		1.650	410	260	475	290	225	980	538	\$ 798	3 107	2691
Impuestos nacionales		96.880						. •	k *	96 880	37.139	59 741
Sepuros -		37.455						e i		17.455	35,310	2136
Servicine de decruentos		583		7		680	183	0014		585	505	25
Servicios de descuelhos		2000		2000			2000			200	040	000
Lepreciaciones y amonizaciones		169,12	5,024	3,309	1001	175.4	5,805	2/0/5	5,352	150 de	45.879	11,112
Organización			1,465	2,027	2,914	2,199	66.	1,823	1,020	12,649	5,804	2,845
Alquiler de equipo		5,994		1	Ail	93	. 00	17	***	5,994	5,379	615
Reparación y mantenimiento		24,843	6,732	5,072	7,769	4,734	4,128	3,057	11,482	67,817	26,027	41,790
Bancarios		22,750	35	40	35	270	30	309	95	23,564	60,438	(36.874)
Intereses financieros		26,203	30	•			3	126	٠	26,329	44,196	(17.867)
Intereses de bonos		863,342	ė	•	*)	*	÷	v		863,342	535,219	328,123
I.T.B.M.S asumido		30,246	•				•		•	30,246	12,063	18,183
Traspasos, placas y revisados			29	ě	42	246	41	į.	3	452	345	107
Entrenamiento al empleados		350		,				1	į	350	•	350
Uniformes		182	202	56	182	140	42	70	ě	874	5,260	(4,386)
Fumigación		438	8	40	70	9	15	80		763	185	578
Donación		700	160	480	580	260	210	400	480	3,770	3,990	(220)
Legales y notariales		43,213	1.051	2,730	3,687	4,496	749	2,192	2,468	60,586	46,663	13,923
Seguros - préstamos		2,169	516	2,026	1,279	2,260	306	1,643	2,765	12,964	8,242	4,722
Avaluos - prestamos		3,730	550	2,096	2,973	3,708	885	3,309	3,636	20,887	11,334	9,553
No deducible		3,310		•	200	945	1,006		, i	5,461	4,659	802
Incobrables		· V	٠	٠	*	٠		٠	uğ.	•	- Control C	Carried Co.
Multas y recargos		330	٠	•	() () ()				26	356	2,001	(1,645)
Varios		149		9	52	•		1	4	201	-	200
Totales	18/	1,783,677 87.	39,545 B/.	50,331 B/	55,810 B/	60,313 B/	29,707 B/	45.787 B/	50.552 BV	2,115,722 B/.	1.657,865 BV.	457,857
	100	70	30									

BARRETO Y ASOCIADOS CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS DE PERSONAL

Del 1 de enero al 30 de junio de 2011, con cifras comparativas del 1 de enero al 30 de junio de 2010

					SUC	CUR	SUCURSALES	S						
Al 30 de junio de 2011	Pa	Panamá	Chitré	M.A.	Santiago	Peno	Penonomé	David	Agu	Aguadulce La Chorrera Cerro Viento	Chorrera	Cerro Vien		Totales
Salario	Β/.	95,347 B/.		6,541 B/.	10,474 B/.		8,739 B/.	/, 9,486 B/	Β/.	6,572 B/.	7,997 B/	1900	7,825 B/.	152,981
Vacaciones		9,339	400	0	1,001		841	1,465		169	295		1.	14,032
Décimo tercer mes		5,631	324	4	701		431	673		360	455	323	23	8,898
Prima de producción					909		780	830	225	90	200	360	99	3,160
Prestaciones laborales		3,481		÷	38		E	1,543		ï	825		ï	5,887
Prestaciones sociales	9	15,544	1,025	8	1,713		1,413	1,635	.e. I	1,075	1,232	1,15	ر اچ	24,788
Totales	87	129,342	8,290	 a	14,527	<u></u>	12,204	15,632	l I	8,788	11,304	659'6	။ နူ	209,746
Al 30 de junio de 2010														
Salario		84,303	8,055	8	7,450		809'9	7,660		5,288	10		r.	119,364
Vacaciones		6,836	1,046	9	875		1,124	891		¥	T.		ä	10,772
Décimo tercer mes		4,676	534	4	438		490	539	=	293	30		S.	6,970
Prestaciones laborales		1,282	634	4	•		1,606	1,594	155		96		ï	5,116
Prestaciones sociales	l	13,280	1,333		1,214		1,137	1,257	, J 2001	773	1		- 1	18,994
Totales	B/. 1	10,377 E	B/. 110,377 B/. 11,602 B/.	2 B/.	9,977	B/.	9,977 B/. 10,965 B/.	/. 11,941	 B/.	11,941 B/. 6,354 B/.	- B/	3/.	- B/	-B/. 161,216

Dig I

IV PARTE

El emisor divulgará esta información enviando copia de los mismos a los tenedores de Bonos durante el mes de septiembre de 2011

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





Tel.: (507) 226-3775 • Fax:(507) 226-3778 #97 entre calles 71 y 72, San Francisco Apartado 0830 - 01202, Panamá, Panamá

FID. ABS 2294A-11

Panamá, 18 de julio de 2011

Señores COMISIÓN NACIONAL DE VALORES Ciudad.-

> Ref: Hipotecaria Metrocredit Emisión Vcn U\$ 10,000,000.00 Fideicomiso FG-009-11

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 resolución No. CNV 202-11 del 7 de junio de 2011.

A la fecha la fiduciaria no ha recibido bienes para conformar el patrimonio fideicomitido, correspondiente a los bonos colocados, encontrándose pendiente el traspaso, a este nuevo fideicomiso un monto de US\$9,877,628.31, que formaban parte del fideicomiso de garantía FG20-10 (VCN US\$9MM) finiquitado el 7 de julio de 2011 en virtud de que la emisión que respaldaba autorizada por la comisión nacional de valores mediante resolución No. CNV230-10 del 22 de junio de 2010, fue totalmente redimida.

Atentamente, ABS TRUST INC.

Elzebir Mizrachi Gerente Genera

/map

CC. HIPOTECARIA METROCREDIT

W



Tel.: (507) 226-3775 • Fax:(507) 226-3778 #97 entre calles 71 y 72, San Francisco Apartado 0830 - 01202, Panamá, Panamá

FID. ABS 2293A-11

Panamá, 18 de julio de 2011

Señores COMISIÓN NACIONAL DE VALORES Ciudad.-

> Ref: Hipotecaria Metrocredit Emisión Vcn U\$ 4,000,000.00 Fideicomiso FG-007-11

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 resolución No. CNV 404-10 del 6 de octubre de 2010.

A la fecha la fiduciaria no ha recibido bienes para conformar el patrimonio fideicomitido, correspondiente a los bonos colocados.

Atentamente, ABS TRUST INC.

/map

Elzebir Mizrachi Gerente General

CC. HIPOTECARIA METROCREDIT

X



Tel.: (507) 226-3775 • Fax:(507) 226-3778 #97 entre calles 71 y 72, San Francisco Apartado 0830 - 01202, Panamá, Panamá

FID.ABS 2381A-11

Panamá, 17 de agosto de 2011

Señor José María Herrera Gerente General HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A Ciudad.-

> Ref.: Hipotecaria Metrocredit ,S.A Emisión VCN US\$4,000,000.00 Fideicomiso FG 07-11

Estimado Señor Herrera:

En atención a solicitud verbal, certificamos haber recibido para conformar el patrimonio fideicomitido del fideicomiso en referencia, lo siguiente:

- Cesión de efectivo, mediante nota de 5 de agosto de 2011 dirigida de HIPOTECARIA METROCREDIT a METROBANK, S.A, con los siguientes Depósitos a Plazo Fijo que serán renovados a favor de ABS TRUST a titulo fiduciario a saber:
 - -211006347 por un monto de US\$ 1,050,000.00
 - -21101000 por un monto de US\$ 550,000.00
 - -211008336 por un monto de US\$ 500,000.00

Se está en espera de que el Banco confirme la ejecución de las instrucciones.

- Cesión de hipotecas con sus pagarés listadas en Informe de HIPOTECARIA METROCREDIT recibido el 9 de agosto de 2011 por un monto total de US\$ 1,033,092.48.
- Cheque No. 004, contra la cuenta corriente No. 03-71-01-074436-0, de HIPOTECARIA METROCREDIT en Banco General, fechado 12 de agosto de 2011, a favor de ABS TRUST, INC. por un monto de US\$ 1,000.000.00.

Atentamente,

Gerente General

Maria (1/2011.



Tel.: (507) 226-3775 • Fax:(507) 226-3778 #97 entre calles 71 y 72, San Francisco Apartado 0830 - 01202, Panamá, Panamá

FID. ABS 2291A-11

Panamá, 18 de julio de 2011

Señores COMISIÓN NACIONAL DE VALORES Ciudad.-

> Ref: Hipotecaria Metrocredit Emisión Bonos U\$ 7,000,000.00 Fideicomiso FG-013-08

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 resolución No.CNV 193-08 del 03 de Julio de 2008.

El patrimonio administrado en cartera de crédito por la fiduciaria en este fideicomiso al 30 de junio de 2011 tiene un valor de SIETE MILLONES SETECIENTOS TRECE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE CON 28/100 (US\$7,713,367.28).

Atentamente, ABS TRUST INC.

Gerente General

/map

CC. HIPOTECARIA METROCREDIT

71948 Jusie



Tel.: (507) 226-3775 • Fax: (507) 226-3778 #97 entre calles 71 y 72, San Francisco Apartado 0830 - 01202, Panamá, Panamá

FID. ABS 2292A-11

Panamá, 18 de julio de 2011

Señores COMISIÓN NACIONAL DE VALORES Ciudad.-

> Ref: Hipotecaria Metrocredit Emisión Bonos U\$ 6,000,000.00 Fideicomiso FG-003-11

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 resolución No. CNV 485-10 del 24 de noviembre de 2010.

El patrimonio administrado en cartera de crédito por la fiduciaria en este fideicomiso al 30 de junio de 2011 asciende a la suma de SEIS MILLONES QUINIENTOS DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE CON 70/100 (US\$6,519,697.70).

Atentamente, ABS TRUST INC.

Elzébír Mizrachi Gerente General (

/map

CC. HIPOTECARIA METROCREDIT

1