HIPOTECARIA METROCREDIT

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

I TRIMESTRE

METROCREDIT
HIPOTECARIA

31 DE MARZO DE 2011

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL IN-T

HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

31 de marzo 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 primer trimestre del año 2011, la empresa registró activos circulantes por un monto de B/.31,121,963 lo cual consideramos bueno, ya que representa un aumento de 4.1% vs las cifras reportadas al 31 de diciembre de 2010 en el informe previo .
El efectivo representó B/.4,607,761 una disminución del 3.93% vs el 31 de diciembre de 2010 producto de un aumento en la colocación de cartera. Este efectivo representa un 14.81% del total de los activos corrientes, representando las cuentas por cobrar casi el 84.87 % o sea el área mas productiva de la empresa, que a su vez tuvo un aumento del orden del 5.56% vs el trimestre precedente. Los activos circulantes representan el 95.90% del total de activos, el restante 4.10 % está representado por mobiliario y equipo de oficinas 1.65% , propiedades disponibles para la venta y otros activos representan el restante 1.63%, del total de activos, e inversiones en acciones 0.82%.

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 $6 millones, de los cuales se han colocado al cierre del presente trimestre $2,992,000.00, quedando un saldo disponible para la venta de $3,008,000. El tercer trimestre del año 2010, la empresa obtuvo una nueva autorización para la Emisión de valores comerciales negociables, mediante Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores No. CNV230-10 del 22 de junio de 2010, por $9 millones, la cual recogió la emisión emitida mediante Resolución de la Comisión Nacional de Valores No. CNV388-09 del 17 de agosto de 2009.Al 31 de diciembre de 2010 se había colocado la totalidad de la emisión. 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. 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/29,682,622 un 4.35% mayor que el trimestre correspondiente al 31 de diciembre de 2010, desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes $9,932,602o sea 33.46% del total, que a su vez tuvo una disminución de de 0.98% vs el 31 de diciembre de 2010, básicamente debido a una disminución en las cuentas por pagar a proveedores.

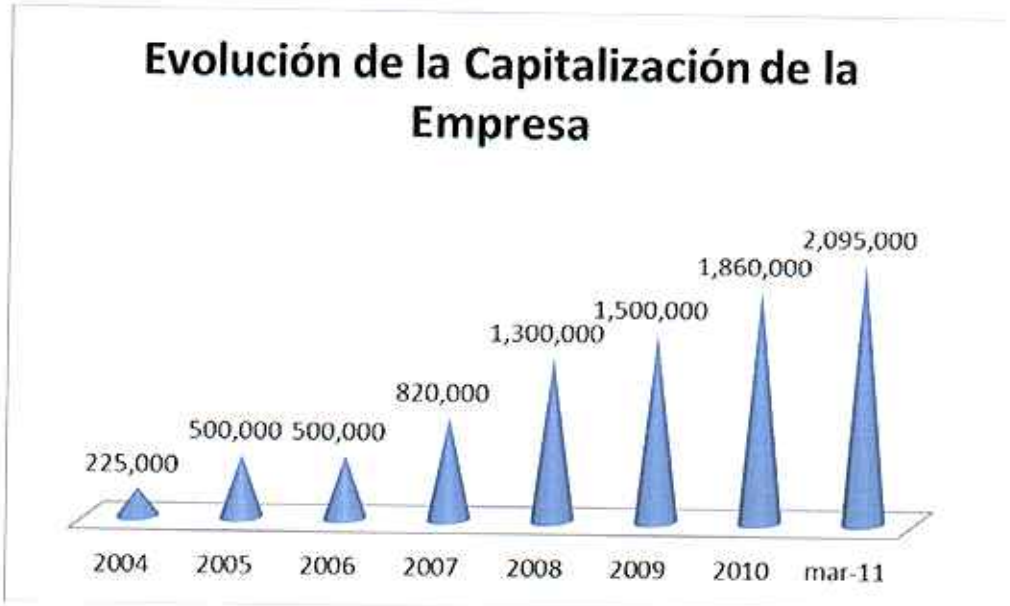
El pasivo a largo plazo, aumentó 7.73% producto sobre todo de un aumento de la venta de bonos (en 8.2%)

Los otros pasivos aumentaron 6.32% es decir, básicamente debido al aumento en intereses no devengados y gastos de manejo no devengados.

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 sobre todo por el mayor aumento de los activos corrientes y una disminución de los pasivos corrientes, mayormente por un aumento en la colocación de cartera y una disminución de las cuentas por pagar a proveedores..

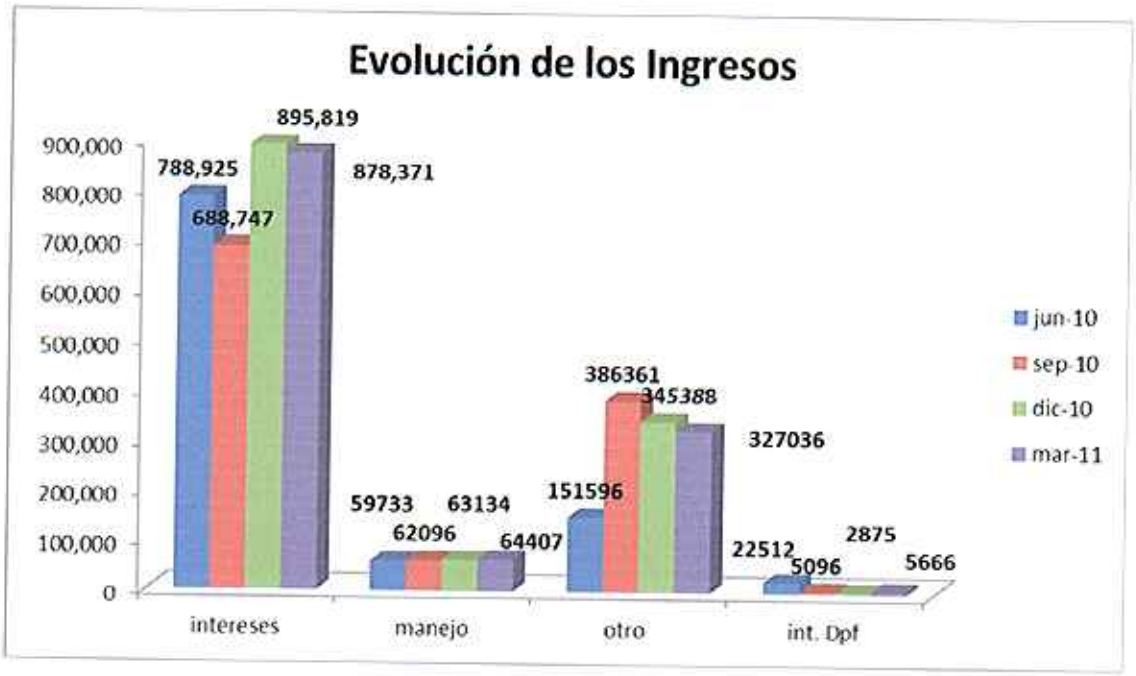
B. RECURSOS DE CAPITAL

La empresa aumentó su capital pagado a una suma de B/. 2.095.000 en efectivo en el primer trimestre del 2011, y su relación de apalancamiento en la actualidad es de 10.72 veces vs 10.78 al 31 de diciembre de 2010 . A pesar de un aumento en la colocación de valores, el aumento de capital y de utilidades retenidas, más el mayor aumento de activos vs pasivos, influyó en mantener a niveles de apalancamiento menores al trimestre previo . Hubo aumento de capital pagado en el período por $235,000 y su accionista pretende aumentar el mismo a corto plazo, para llevarlo a $/.2.5 millones, pagados en efectivo.



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 $1,275,480, los cuales se desglosan así: intereses $878,371 Manejo US$ 64,407, Otros ingresos US$ 327,036 e intereses ganados en plazo fijo B/.5,666. Los ingresos totales del presente trimestre, representan 27.90 % de los ingresos totales del año 2010, y para el año, los ingresos representan 2.43% inferior al total de los ingresos del trimestre anterior

Para el presente trimestre, los intereses ganados representan un 68.86%, los gastos de manejo un 5.05% los otros ingresos un 25.64% y los intereses ganados en plazo fijo 0.44%.

Los gastos generales y administrativos del trimestre alcanzaron la suma de US$ 982,003 o sea un 8.93% mayor que el trimestre previo ,y si comparamos este trimestre vs el 2010, los gastos acumulados del año representan 24.66% del total de los gastos del año 2010.
Para este trimestre los gastos mas representativos se encuentran representados por los de intereses y financieros, que fueron de US$ 397,520 y representan un 40.48% del total de gastos del trimestre , y los honorarios gastos de personal que en conjunto suman US$ 232,352 o sea un 23.66% del total de gastos del trimestre.

Se registró una utilidad antes de impuestos de $293,477, lo que después de impuestos estimados representa una utilidad neta acumulada en el año de US$ 205,651 lo que representa un aumento importante sumado el trimestre anterior. Las utilidades netas acumuladas al fin del presente trimestre representan un 48.59% del total de las utilidades netas del año 2010 en su totalidad.

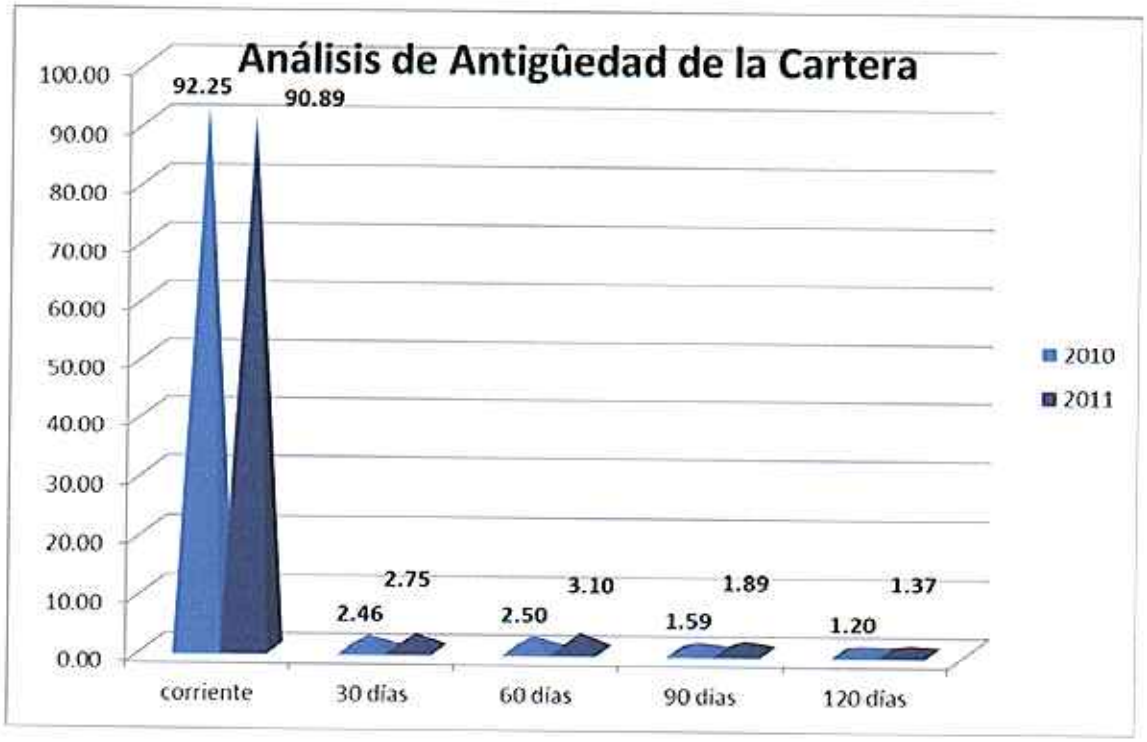
D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

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 seis 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,(recién abierta el mes de marzo) y al haber alcanzado un grado de madurez el negocio, las colocaciones netas de préstamos han aumentado durante el presente trimestre un 5.62 % 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 debe empezar a funcionar el tercer trimestre del año 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. 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.

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.



II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

Estado de Situación Financiera	Trimestre que reporta Mar. 2011	Trimestre que reporta Dic. 2010	Trimestre que reporta Sept. 2010	Trimestre que reporta Junio 2010
Ingresos totales	1,275,480	1,307,216	1,263,063	921,988
Utilidad antes de Impuestos	293,477	405,757	120,048	89,292
Depreciación y amortización	26,033	23,105	20,400	22,399

Balance General	Trimestre que reporta Mar. 2011	Trimestre que reporta Dic. 2010	Trimestre que reporta Sept. 2010	Trimestre que reporta Junio 2010
Activo Circulante	31,121,963	29,899,271	28,596,749	25,798,052
Activos Totales	32,451,689	31,232,872	29,375,084	26,729,122
Pasivo Circulante	9,932,602	9,816,820	10,295,153	8,321,365
Bonos y VCNS por pagar	21,987,000	21,005,000	18,995,000	16,589,000
Capital Pagado	2,095,000	1,860,000	1,800,000	1,700,000
Razones Financieras				
Deuda total/patrimonio	10.72	10.78	11.75	11.66
Capital de Trabajo	21,189,361	20,082,451	18,301,596	17,476,687
Razón Corriente	3.13	3.05	2.78	3.10
Préstamos , Bonos y VCNs /Activos Totales	0.70	0.69	0.68	0.66
Gastos de Operación/Ingresos Totales	0.77	0.69	0.59	0.53

III PARTE

Estados Financieros Interinos al primer trimestre del año 2011
(31 de marzo de 2011)

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

**Al trimestre finalizado
al 31 de marzo de 2011, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2010**

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

Panamá, 22 de mayo de 2011.

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 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

Atentamente,

Barreto y Asociados

CALLE 57, 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 2011, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2010

ACTIVO	NOTAS	2011	2010
Activo corriente			
Efectivo en caja y bancos	1	B/. 4,607,761	B/. 4,796,259
Préstamos por cobrar - clientes	2	26,413,298	25,022,574
Cuentas por cobrar - empleados		136	85
Adelanto a préstamos por cobrar		19,066	12,350
Adelanto a compra		64,875	64,875
Seguros pagados por adelantado	3	9,325	79
Impuesto sobre la renta - estimado	4	7,502	-
Total activo corriente		31,121,963	29,896,222
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	515,643	512,927
Otros activos			
Cuentas por cobrar - Fideicomiso		260,000	260,000
Cuentas por cobrar - terceros		198,929	122,979
Depósito de garantía		4,032	4,032
Gastos de organización, neto de amortización acumulada	8	64,659	63,047
Fondos en Fideicomiso	C	1,000	1,000
Total otros activos		528,620	451,058
Total activo		**32,451,689**	30,880,611
Cuentas de Orden			
Valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar		B/. **54,053,915**	B/. 51,856,815

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 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/. 231,133	B/. 7,044
Cuentas por pagar - proveedores	9	32,953	367,996
V.C.N. por pagar	C	9,000,000	9,000,000
Préstamos por pagar - bancos	10	264,565	248,339
Impuesto y retenciones por pagar	11	9,276	8,293
Adelantos recibidos de clientes		16,968	13,248
I.T.B.M.S. - Tesoro Nacional	12	9,391	9,878
Impuesto sobre la renta por pagar	13	368,316	376,024
Total pasivo corriente		9,932,602	10,030,822
Pasivo largo plazo			
Bonos por pagar	C	12,987,000	12,005,000
Préstamos por pagar - bancos	10	125,430	166,513
Total pasivo largo plazo		13,112,430	12,171,513
Otros pasivos			
Dividendos y cuentas por pagar - accionista		77,989	6,000
Intereses no devengados	2	4,960,686	4,711,337
Gastos de manejo no devengados	14	1,598,915	1,525,856
Total otros pasivos		6,637,590	6,243,193
Total pasivo		29,682,622	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 marzo de 2011 y diciembre de 2010.		2,095,000	1,860,000
Utilidades no distribuidas	15	674,067	575,083
Total patrimonio de los accionistas		2,769,067	2,435,083
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		B/. **32,451,689**	B/. 30,880,611

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE RESULTADOS

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

	NOTAS		2011	%		2010	%		AUMENTO O (DISMINUCION)	%
Ingresos:										
Intereses ganados		B/.	878,371	69	B/.	3,183,001	70	B/.	(2,304,630)	(72)
Ingresos - gastos de manejo	14		64,407	5		241,871	5		(177,464)	(73)
Intereses ganados - plazos fijos			5,666	-		54,659	1		(48,993)	(90)
Otros ingresos			327,036	26		1,092,027	24		(764,991)	(70)
Total ingresos			1,275,480	100		4,571,558	100		(3,296,078)	(72)
Menos:										
Gastos generales y administrativos	16		982,003	77		3,981,948	87		(2,999,945)	(75)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta			293,477	23		589,610	13		(296,133)	(50)
Menos: impuesto sobre la renta										
Causado			87,826	7		166,333	4		(78,507)	(47)
Utilidad neta		B/.	**205,651**	16	B/.	423,277	9	B/.	(217,626)	(51)

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

	NOTAS	Acciones comunes	Utilidades no distribuidas	Total del patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre de 2009		B/. 1,500,000	B/. 319,443	B/. 1,819,443
Más: emisión de acciones		360,000	-	360,000
Ajustes a período anterior		-	1,896	1,896
Menos: declaración de dividendos		-	(161,111)	(161,111)
Impuesto complementario	15	-	(8,422)	(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		-	423,277	423,277
Saldos al 31 de diciembre de 2010		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	-	235,000
Menos: declaración de dividendos		-	(111,111)	(111,111)
Impuesto complementario	15	-	(3,978)	(3,978)
Saldos al 31 de marzo de 2011		2,095,000	468,416	2,563,416
Utilidad neta al 31 de marzo de 2011		-	205,651	205,651
Saldos al 31 de marzo de 2011		B/. **2,095,000**	B/. **674,067**	B/. **2,769,067**

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Del 1 de enero al 31 de marzo 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/. 2,539,492	B/. 9,158,573
Efectivo (utilizado) en:		
Gastos administrativos pagados	(1,277,268)	(3,979,264)
Pago de impuestos	(198,212)	(174,885)
Préstamos otorgados	(2,334,820)	(8,185,557)
Adelantos a préstamos	(6,716)	(3,263)
Total efectivo (utilizado)	(3,817,016)	(12,342,969)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación	(1,277,524)	(3,184,396)
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Adquisición en activo fijo	(28,750)	(172,143)
Depósitos en garantía	-	(1,381)
Adelanto a compras	-	(15,000)
Emisión de acciones	235,000	360,000
Inversiones en acciones	(265,000)	-
Flujos de efectivo neto, (utilizado) o proveniente en actividades de inversión	(58,750)	171,476
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Efectivo (utilizado) o recibido en:		
Préstamos abonados o cancelados	(94,630)	(470,417)
Préstamos recibidos	69,773	179,544
Bonos por pagar	982,000	2,962,000
V.C.N. por pagar	-	2,000,000
Variación en cuentas por cobrar - otras	-	-
Variación en cuentas por pagar - accionistas	71,989	26,469
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	5,666	54,659
Dividendos pagados	(111,111)	(161,111)
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento	923,687	4,591,144
(Disminución) o aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo	(412,587)	1,578,224
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	4,789,215	3,210,991
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	B/. **4,376,628**	B/. 4,789,215

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 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 siete sucursales (Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera y Cerro Viento). y próximo a abrir una nueva sucursal (Bugaba).

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:	Cinco 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 2011, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2010

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 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 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.

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.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2011, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2010

C. Emisión de Bonos (continuación)

Cuarta Emisión de Bonos

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

Fecha de emisión:	14 de noviembre 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:	Dos millones diez mil Balboas (B/.2,992,000.00)
Bonos disponible para la Venta:	Tres millones ocho mil Balboas (B/.3,008,000.00)
Plazo:	Cinco años (14 de diciembre de 2015).
Tasa de interés:	Ocho por ciento anuales (8.00%), 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 2011

En el informe de ABC Trust, Inc., al 31 de marzo 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 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 2011 a CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE DOLARES CON VEINTITRES CENTÉSIMOS. (US $4,867,249.23).

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2011, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2010

C. Emisión de Bonos (continuación)

Bienes del Fideicomiso (continuación)

Fideicomiso II

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a NUEVE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL CIENTO DOCE DOLARES CON VEINTECINCO CENTÉSIMOS. (US $9,793,112.25), 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 marzo de 2011 a SIETE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS DOLARES CON CUARENTA CENTÉSIMOS. (US $7,758,382.40).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS SEIS DOLARES CON CERO CENTÉSIMOS. (US $17,766,206.00), 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 marzo de 2011 a NUEVE MILLONES NOVECIENTOS ONCE MIL NOVECIENTOS SEIS DOLARES CON TREINTA Y SEIS CENTÉSIMOS. (US $9,911,906.31).

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a VEINTE MILLONES VEINTI UNO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS DOLARES CON SESENTA Y CINCO CENTÉSIMOS. (US $20,021,942.65), para la misma fecha.

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.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2011, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2010

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 2010 a TRES MILLONES TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTI UNO 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.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2011, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2010

C. Emisión de Bonos (continuación)

Cuarta 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 230-10 del 22 de junio 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:	1 de julio de 2010.
Monto:	Nueve millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno. (B/.9,000,000.00)
V.C.N. por pagar:	Nueve millones de balboas (B/.9,000,000.00) Vendido en su totalidad.
Plazo:	Un año (25 de junio de 2011).
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 2011, 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 2011, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2010

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 (US $) 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 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

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 2011, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2010

1. Efectivo en caja y bancos

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

	2011	2010
Caja	B/. 15,537	B/. 15,353
Caja menuda	1,100	1,100
Banco Nacional de Panamá	1,405	2,681
Caja de Ahorros	49,838	6,066
Banco Trasatlántico, S. A.	2,887	2,738
Banco Trasatlántico, S. A. - jubilados	29,012	1,172
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.	1,616	152,811
Capital Bank, Inc.	10,000	10,000
Banco Citibank (Panamá), S. A.	737	737
Global Bank Corporation - operaciones	490	490
Global Bank Corporation – Cerro Viento	2,217	20,698
Global Bank Corporation - Chitré	10,791	2,740
Global Bank Corporation - Penonomé	3,995	3,408
Global Bank Corporation - Aguadulce	12,662	4,093
Global Bank Corporation - Santiago	6,759	3,440
Global Bank Corporation - David	6,758	31,438
Banco General, S. A.	18,487	23,972
Banco Panamá, S. A. - cuenta de préstamos	424,051	1,046,384
Banco Panamá, S. A. - operaciones	683	828
MetroBank, S. A. – cuenta de préstamos	-	3,882
Multibank, Inc.	10,538	10,570
Multibank, Inc. – La Chorrera	-	3,460
Totales - cuentas corrientes	609,563	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	350,000	350,000
Banco Trasatlántico, S. A.	420,000	20,000
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.	100,000	-
MetroBank, S. A.	3,040,000	2,990,000
Totales - plazo fijo	3,966,073	3,416,073
Sub-totales pasan a la página No.16	B/. **4,607,761**	B/. 4,796,259

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2011, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2010

1. Efectivo en caja y bancos (continuación)

	2011	2010
Sub-totales vienen de la página No.15	B/. 4,607,761	B/. 4,796,259
Menos: Sobregiros bancarios *		
Multibank, Inc.	4,554	-
Global Bank Corporation	92,867	2,286
Global Bank Corporation - Santiago	-	-
MetroBank, S. A. – operaciones	45,922	4,758
MetroBank, S. A. – cuenta de préstamos	87,790	-
Sub-totales	(231,133)	(7,044)
Totales netos	B/. 4,376,628	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/. 26,413,298	B/. 25,022,574
Menos: intereses no devengados	4,960,686	4,711,337
Totales netos	B/. 21,452,612	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.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo 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 31 de marzo de 2011 y 31 de diciembre de 2010, así:

	2011	%	2010	%
Corriente	B/. 24,007,047	90.89	B/. 23,083,325	92.25
30 días	726,366	2.75	615,555	2.46
60 días	818,812	3.10	625,564	2.50
90 días	499,211	1.89	397,859	1.59
120 días	361,862	1.37	300,271	1.20
Totales	B/. **26,413,298**	100.00	B/. 25,022,574	100.00

3. Seguro pagados por adelantado

El monto de B/.**9,325** para marzo 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/.**7,502** para marzo de 2011, corresponde al impuesto sobre la renta estimado para los períodos 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.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo 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.		Valor de Adjudicación	Valor de Avalúo
120.807		B/. 9,547	B/. 18,000
214.677	*	10,916	15,000
Totales		B/. **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.

7. 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/.**64,659** para marzo 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 y Cerro Viento. Este monto será amortizado en un período de cinco años, para marzo de 2011 se amortizó B/.**6,236** 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/. 4,613	14.00	B/. 358,565	97.43
De 31 a 60 días	7,644	23.20	599	0.16
De 61 a 90 días	9,450	28.68	6,250	1.69
De 91 a 120 ó más	11,246	34.12	2,582	0.72
Totales	B/. **32,953**	100.00	B/. 367,996	100.00

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo 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 CORRIENTE			2011	2010
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A.				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta marzo		
Varios préstamos	2008 - 2013	2011	B/. 57,517	B/. 89,142
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
CAJA DE AHORROS				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta marzo		
Varios préstamos	2010 - 2011	2011	171,932	124,520
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
GLOBAL BANK CORPORATION				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta marzo		
Varios préstamos	2007 - 2012	2011	17,772	17,333
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
METROBANK, S. A.				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta marzo		
Varios préstamos	2008 - 2012	2011	17,344	17,344
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Totales			B/. **264,565**	B/. 248,339

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo 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/. 117,523	B/. 149,550
GLOBAL BANK CORPORATION	-	4,773
METROBANK, S. A.	7,907	12,190
Totales	B/. **125,430**	B/. 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/.**9,276** para marzo 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 marzo de 2011 y diciembre de 2010. Este monto se paga en el mes siguiente, es decir, en el mes de abril y enero de 2011.

12. I.T.B.M.S. – Tesoro Nacional

El monto de B/.**9,391** para marzo 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 marzo de 2011 y diciembre de 2010. Este monto se paga en el mes siguiente, es decir en el mes de abril y enero de 2011.

13. Impuesto sobre la renta por pagar

El monto de B/.**368,316** para marzo 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:

	2010	2010
Saldos al inicio del período	B/. 1,525,856	B/. 1,348,009
Totales del período al 31 de marzo de 2011 y al 31 de diciembre de 2010	137,466	419,718
Menos: monto diferido por amortizar	**1,598,915**	1,525,856
Totales de ingresos del período	B/. **64,407**	B/. 241,871

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo 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/.**3,978** para marzo 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 31 de marzo de 2011 y 31 de diciembre de 2010, es de **66** y 59, empleados respectivamente. (Véase detalle en la página No.26).

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

Al 31 de marzo de 2011	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/. 303,510	B/. 206,303	B/. 129,062	B/. 10,295	B/. 35,222	B/. 902,392
Más: adiciones	-	16,767	3,165	8,817	-	-	28,749
Saldos al final del año	218,000	320,277	209,468	137,879	10,295	35,222	931,141
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	(1,983)	(11,894)	(7,326)	(3,163)	(-)	(1,667)	(26,033)
Saldos al final del año	(32,032)	(140,975)	(159,307)	(58,080)	(10,295)	(14,809)	(415,498)
Saldos netos	**185,968**	**179,302**	**50,161**	**79,799**	-	**20,413**	**515,643**
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	(-)	(-)	(500)	(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	-	-	-	-	-	-	-
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

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

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

PROPIEDAD, MOBILIARIO DE OFICINA, EQUIPOS, MEJORA Y GASTO DE ORGANIZACIÓN, DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES ACUMULADAS POR SUCURSALES
Del 1 de enero al 31 de marzo de 2011

	Edificio	Equipo rodante	Equipo de oficina	Mobiliario y enseres	Instalación y mejoras	Letrero	Gasto de organización	Totales
ACTIVOS FIJOS								
Panamá	B/. 60,000	B/. 175,707	B/. 126,097	B/. 70,105	B/. 10,295	B/. -	B/. -	B/. 442,204
Chitré	-	16,367	11,615	10,029	-	5,597	14,649	58,257
Santiago	-	16,667	13,035	8,360	-	8,699	20,272	67,033
Penenonomé	158,000	36,333	20,416	10,559	-	5,971	29,149	260,428
David	-	26,081	12,749	12,156	-	1,160	21,888	74,034
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	3,037	8,927	-	5,639	12,237	52,961
Sub - totales	218,000	320,276	209,469	137,880	10,295	35,222	127,337	1,058,479
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES								
Panamá	(21,333)	(83,626)	(104,263)	(42,964)	(10,295)	-	-	(262,481)
Chitré	(-)	(8,748)	(9,812)	(3,227)	(-)	(2,903)	(11,354)	(36,044)
Santiago	(-)	(9,122)	(9,798)	(2,771)	(-)	(6,525)	(15,204)	(43,420)
Penenonomé	(10,699)	(14,127)	(13,799)	(3,520)	(-)	(2,503)	(13,069)	(57,717)
David	(-)	(16,518)	(12,441)	(2,806)	(-)	(735)	(13,923)	(46,423)
Aguadulce	(-)	(7,222)	(6,531)	(2,211)	(-)	(1,407)	(6,994)	(24,365)
La Chorrera	(-)	(1,362)	(2,581)	(582)	(-)	(548)	(1,725)	(6,798)
Cerro Viento	(-)	(249)	(83)	-	(-)	(188)	(409)	(929)
Sub - totales	(32,032)	(140,974)	(159,308)	(58,081)	(10,295)	(14,809)	(62,678)	(478,177)
Saldos netos	B/. **185,968**	B/. **179,302**	B/. **50,161**	B/. **79,799**	B/. -	B/. **20,413**	B/. **64,659**	B/. **580,302**

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

	NOTAS	SUCURSALES Panamá	Chitré	Santiago	Penonomé	David	Aguadulce	La Chorrera	Cerro Viento	2011	2010	AUMENTO O (DISMINUCIÓN)
Gastos de personal	16	B/. 70,573	B/. 3,691	B/. 7,672	B/. 5,067	B/. 7,133	B/. 4,610	B/. 5,987	B/. 3,900	B/. 108,633	B/. 357,858	B/. (249,225)
Honorarios profesionales		98,675	300	2,250	975	1,125	-	3,350	1,525	108,200	749,012	(640,812)
Viáticos y viajes		-	564	150	270	150	63	235	100	1,532	5,218	(3,686)
Atención a clientes y empleados		13,485	44	11	422	25	-	-	-	13,987	45,333	(31,346)
Papelería y útiles de oficina		6,134	380	175	249	171	48	329	930	8,416	32,980	(24,564)
Papel sellado y timbres		886	22	34	42	36	9	26	16	1,071	4,336	(3,265)
Alquileres		8,309	1,500	2,250	-	1,440	1,050	2,400	680	17,629	59,311	(41,682)
Luz		1,799	384	472	410	321	124	1	125	3,636	19,401	(15,765)
Teléfono y fax		5,799	485	485	416	931	515	448	443	9,522	34,792	(25,270)
Agua		-	-	96	68	-	-	-	53	217	368	(151)
Cuotas y suscripciones		1,421	-	-	-	-	-	-	-	1,421	6,054	(4,633)
Combustibles y transporte		3,158	13	-	-	-	-	25	317	3,513	9,990	(6,477)
Transporte - sucursales		25,000	-	-	-	-	-	-	-	25,000	124,228	(99,228)
Transporte local		140	-	-	4	15	-	-	2	161	196	(35)
Aseo y limpieza		801	58	138	202	221	104	222	99	1,845	5,922	(4,077)
Acarreo y flete		-	210	210	210	210	210	210	70	1,330	4,370	(3,040)
Correo y porte postal		13,952	-	-	-	-	-	-	-	13,952	14,732	(780)
Propaganda		14,100	3,334	1,800	1,670	2,300	1,462	3,744	1,895	30,305	176,476	(146,171)
Impuestos municipales		1,650	185	385	250	400	120	500	-	3,490	7,638	(4,148)
Impuestos nacionales		96,130	-	-	-	-	-	-	-	96,130	74,939	21,191
Seguros		19,799	-	-	-	-	-	-	-	19,799	71,434	(51,635)
Servicios de descuentos		295	-	-	-	-	-	-	-	295	979	(684)
Depreciaciones y amortizaciones		10,796	1,470	1,648	5,526	1,990	1,548	2,536	519	26,033	87,384	(61,351)
Organización		-	733	1,014	1,457	1,099	600	923	410	6,236	20,472	(14,236)
Alquiler de equipo		2,997	-	-	-	-	-	-	-	2,997	6,562	(3,565)
Reparación y mantenimiento		7,062	1,920	1,692	1,842	1,579	570	2,203	7,270	24,138	84,354	(60,216)
Bancarios		11,972	20	25	20	35	15	214	15	12,316	35,852	(23,536)
Intereses financieros		11,452	-	-	-	-	-	76	-	11,528	93,706	(82,178)
Intereses de bonos		373,676	-	-	-	-	-	-	-	373,676	1,339,046	(965,370)
I.T.B.M.S. - asumido		9,959	-	-	-	-	-	-	-	9,959	66,310	(56,351)
Traspasos, placas y revisados		-	-	-	42	99	41	-	94	276	1,147	(871)
Entrenamiento al empleados		-	-	-	-	-	-	-	-	-	155	(155)
Uniformes		70	202	-	-	-	-	-	-	272	5,870	(5,598)
Fumigación		345	20	20	-	30	-	40	-	455	505	(50)
Donación		360	100	260	240	300	-	140	140	1,540	7,150	(5,610)
Legales y notariales		20,263	517	1,548	1,529	1,608	-	979	741	27,185	105,351	(78,166)
Seguros - préstamos		1,325	278	1,108	616	697	-	708	663	5,395	20,167	(14,772)
Avalúos - préstamos		1,986	235	1,038	889	950	-	1,444	848	7,390	30,242	(22,852)
No deducible		539	-	-	-	859	738	-	-	2,136	6,952	(4,816)
Incobrables		-	-	-	-	-	-	-	-	-	260,242	(260,242)
Multas y recargos		330	-	-	-	-	-	-	-	330	3,622	(3,292)
Varios		5	-	-	52	-	-	-	-	57	1,292	(1,235)
Totales		B/. 835,243	B/. 16,665	B/. 24,481	B/. 22,468	B/. 23,724	B/. 11,827	B/. 26,740	B/. 20,855	B/. 982,003	B/. 3,981,948	B/. (2,999,945)

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

	SUCURSALES								
Al 31 de marzo de 2011	**Panamá**	**Chitré**	**Santiago**	**Penonomé**	**David**	**Aguadulce**	**La Chorrera**	**Cerro Viento**	**Totales**
Salario	B/. 47,042	B/. 2,916	B/. 5,044	B/. 3,313	B/. 4,575	B/. 2,994	B/. 3,702	B/. 3,100	B/. 72,686
Vacaciones	7,138	-	563	441	700	691	295	-	9,828
Décimo tercer mes	5,391	324	701	431	537	360	408	323	8,475
Prima de producción	-	-	450	300	510	-	143	-	1,403
Prestaciones laborales	2,691	-	38	-	-	-	825	-	3,554
Prestaciones sociales	8,311	451	876	582	811	565	614	477	12,687
Totales	**70,573**	**3,691**	**7,672**	**5,067**	**7,133**	**4,610**	**5,987**	**3,900**	**108,633**
Al 31 de diciembre de 2010									
Salario	174,167	14,131	16,919	13,371	16,710	11,060	6,000	-	B/. 252,358
Vacaciones	12,051	1,676	2,200	1,506	1,766	381	-	-	19,580
Décimo tercer mes	14,848	1,336	1,568	1,195	1,548	939	500	-	21,934
Bonificación	8,936	391	828	616	775	541	750	-	12,837
Prima de producción	-	80	360	150	1,380	120	300	-	2,390
Prestaciones laborales	2,838	2,221	-	1,606	1,594	-	-	-	8,259
Prestaciones sociales	27,709	2,360	2,860	2,214	2,757	1,705	895	-	40,500
Totales	B/. 240,549	B/. 22,195	B/. 24,735	B/. 20,658	B/. 26,530	B/. 14,746	B/. 8,445	B/. -	357,858

IV PARTE

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

ABS TRUST

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

FID. ABS (2078A-11)

Panamá, 18 de Abril 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 Comisión Nacional de Valores 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 31 de marzo de 2011 tiene un valor de **SIETE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS CON 40/100 (US$7,758,382.40).**

Adicionalmente el valor de los avalúos sobre los cuales recae la hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a un valor de **DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS SEIS CON 00/100 (US$ 17,766,206.00).**

Atentamente,
ABS TRUST INC.

Elzebir Mizrachi
Gerente General

/fmc

CC. HIPOTECARIA METROCREDIT

COMISION NACIONAL DE VALORES
UNIDAD DE GESTION DE INFORMACION
RECEPCION DE DOCUMENTO
Recibido por: Kenya
Fecha: 18/4/11 Hora: 10:36
Consecutivo de Entrada: 69647

ABS TRUST

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

FID. ABS 2131A-11

Panamá, 18 de abril de 2011

Señores
COMISIÓN NACIONAL DE VALORES
Ciudad.-

Ref: R.G. INMOBLILIARIA, S.A.
Emisión Bonos U$ 2,000,000.00
Emsión VCN'S US$3,000,000.00
Fideicomiso FG-015-08

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 Comisión Nacional de Valores mediante resolución No.CNV 98-09 del 14 de Abril de 2009.

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso al 31 de Marzo de 2011 asciende a un valor de **SEIS MILLONES SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS DOLARES CON 00/100 (US$ 6,729,500.00).**

Atentamente,
ABS TRUST INC.

Elzebir Mizrachi
Gerente General

/fmc

CC. R.G. INMOBILIARIA, S.A.

COMISION NACIONAL DE VALORES
UNIDAD DE GESTION DE INFORMACION
RECEPCION DE DOCUMENTO
Recibido por: Kenya
Fecha: 18-4-11 Hora: 10:36
Consecutivo de Entrada: 69657

ABS TRUST

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

FID. ABS 2133A-11

Panamá, 18 de Abril de 2011

Señores
COMISIÓN NACIONAL DE VALORES
Ciudad.-

Ref: Hipotecaria Metrocredit
Emisión Bonos U$ 9,000,000.00
Fideicomiso FG-020-10

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 Comisión Nacional de Valores mediante resolución No. CNV 230-10 del 22 de Junio de 2010.

El patrimonio administrado en cartera de crédito por la fiduciaria en este fideicomiso al 31 de Marzo de 2011 tiene un valor de **NUEVE MILLONES NOVECIENTOS ONCE MIL NOVECIENTOS SEIS CON 31/100 (US$9,911,906.31).**

Adicionalmente el valor de los avalúos sobre los cuales recae la hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a un valor de **VEINTE MILLONES VEINTI UN MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS CON 65/100 (US$20,021,942.65).**

Atentamente,
ABS TRUST INC.

Elzebil Mizrachi
Gerente General

COMISION NACIONAL DE VALORES
UNIDAD DE GESTION DE INFORMACION
RECEPCION DE DOCUMENTO
Recibido por: Kenya
Fecha: 18-4-11 Hora: 10:36
Consecutivo de Entrada: 69646

/fmc

CC. HIPOTECARIA METROCREDIT

ABS TRUST

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

FID. ABS (2132A-11)

Panamá, 18 de abril de 2011

Señores
COMISIÓN NACIONAL DE VALORES
Ciudad.-

Ref: Hipotecaria Metrocredit
Emisión Bonos U$ 6,000,000.00
Valor Nominal: US$5,999,000.00
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 Comisión Nacional de Valores 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 31 de marzo de 2011 tiene un valor de **SEIS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE CON 23/100 (US$6,667,249.23).**

El valor de los avalúos sobre los cuales recae la hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a un valor de **NUEVE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL CIENTO DOCE CON 25/100 (US$ 9,793,112.25).**

Atentamente,
ABS TRUST INC.

Elzebir Mizrachi
Gerente General

/lmc

CC. HIPOTECARIA METROCREDIT

COMISION NACIONAL DE VALORES
UNIDAD DE GESTION DE INFORMACION
RECEPCION DE DOCUMENTO
Recibido por: Kenya
Fecha: 18/4/11 Hora: 10:36
Consecutivo de Entrada: 69648