INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL IN-A HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.,

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

VALORES QUE HA REGISTRADO: BONOS CORPORATIVOS VALORES COMERCIALES NEGOCIABLES

NUMEROS DE TELEFONO FAX DEL EMISOR:

TELEFNOS: 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 INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. HISTORIA Y DESARROLLO DE LA SOLICITANTE

La empresa Hipotecaria Metrocredit, S.A., fue fundada en el año 1994, iniciando sus operaciones en el mes de junio de ese mismo año, utilizando para las operaciones los aportes de accionistas. En el mes de diciembre de 1996, obtiene la autorización de la Dirección Nacional de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias de Panamá, de acuerdo a Resolución No. 587 del 4 de diciembre de ese año, con el fin de operar como una empresa financiera autorizada.

En septiembre del año 2005, obtiene la autorización de la Comisión Nacional de Valores y de la Bolsa de Valores de Panamá, (Resolución No. CNV 209-05) con el fin de ofrecer emisión de Bonos Hipotecarios al público inversionista, lanzando la misma el 15 de septiembre de 2005 logrando colocar la totalidad de la misma por \$3 millones.

Debido al éxito de la emisión y al alto crecimiento logrado en su cartera de colocaciones, la Junta Directiva de la empresa, aprueba una nueva emisión por un monto de \$3 millones adicionales con fecha de emisión 20 de noviembre de 2006, a un plazo de cuatro años, y una tasa flotante, de libor a 3 meses mas 3% con un mínimo de 8% y un máximo de 12% anual. Esta emisión al igual que la anterior fue aprobada por la Comisión Nacional de Valores (Res. 268-06)y listada en la Bolsa de Valores de Panamá, y también fue colocada exitosamente en su totalidad.

En el año 2007 la decide incursionar en el mercado con Valores Comerciales Negociables y obtiene autorización de la Comisión Nacional de Valores para emitir \$3 millones de acuerdo a Resolución No. CNV 327-07 del 26 de diciembre de 2007, con fecha de emisión de 28 de diciembre de 2007. La misma se colocó totalmente en su totalidad en los primeros 60 días del año 2008, el plazo de la misma es de 360 días y la tasa de interés al inversionista es de 7.75% anual, pagadera mensualmente.

Esta emisión se redimió totalmente a su vencimiento el año 2008.

Posteriormente, en el año 2008, y con Resolución No. CNV 193-08 del 3 de julio de 2008, la Comisión Nacional de Valores, autorizó emisión de Bonos Hipotecarios por \$7 millones, a una tasa con un diferencial sobre



Libor. Al 31 de diciembre de 2008 se habían colocado exitosamente \$4,671,000.00.

Igualmente en el 2008, la empresa obtuvo una autorización para la Emisión de Valores Comerciales Negociables mediante la Resolución No. CNV 368-08 del 26 de noviembre de 2008 por \$5 millones, de los cuales al 31 de diciembre de 2008 se habían colocado \$3,943,000.00. La presente emisión es a una tasa de 7.75% anual, y los intereses son pagaderos mensualmente.

Al 31 de diciembre de 2005 la empresa cerró con una cartera de cuentas por cobrar, neta de intereses no devengados y reservas por el orden de B/.2,885,535.00, para el año 2006 fue de B/ 4,441,952. Al 31 de diciembre de 2007 el monto fue de B/.8,130,092. Al 31 de diciembre de 2008, la cartera neta ascendió a B/.12,394,218.00.

B. PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS DEL SOLICITANTE

Panamá, mediante Escritura Pública No. 6763 de 19 de noviembre de 1994, debidamente inscrita en la Sección de Micropelículas (Mercantil) a la Ficha 293941, Rollo 44055, Imagen 45 del Registro Público del 28 de octubre de 1994 y opera como una empresa financiera autorizada por la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias de Panamá, autorizada mediante Resolución No. 587 del 4 de diciembre de 1996. La solicitante tiene sus oficinas ubicadas en Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo. Su teléfono 213-0622 correo electrónico es su 223-6065, Fax es:hipotecaria@metrocreditpanama.com y su apartado postal Apartado 0830-00827.

El emisor mantiene relaciones bancarias con diferentes instituciones del ramo, por líneas cercanas a \$4 millones y tiene obligaciones bancarias por \$630,266 al final del año 2008, no obstante, financia la mayor parte de sus operaciones con el producto de la venta de los Bonos Hipotecarios, Valores comerciales Negociables y su capital propio.

C. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

En la empresa financiera HIPOTECARIA METROCREDIT.S.A., la política de préstamos a partir del año 2008 es de plazo de hasta 120 meses, con la garantía hipotecaria, el 50% de esta cartera es con descuento directo y sin fiador, lo que corresponde al 85% de la cartera actual de la misma.

El 15% restante de su cartera corresponde a préstamos personales a jubilados, hasta 72 meses de plazo con el descuento directo de su cheque de la Caja de Seguro Social

Ningún cliente representa más del 10% de los ingresos totales de la empresa.

El Emisor no ha sido sancionado por la Comisión Nacional de Valores o la Bolsa de Valores de Panamá.

La solicitante está regida por las reglamentaciones de la Ley No. 20 de 24 de noviembre de 1996 que regula el funcionamiento de las empresas financieras en la República de Panamá, a través de la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias.

D.ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

Hipotecaria Metrocredit, tiene la siguiente estructura organizativa, misma que fue instaurada desde el 7 de mayo de 1996, y que se mantiene vigente.

Junta Directiva:

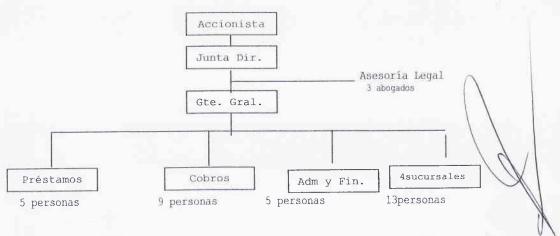
Presidente: Alba Cubilla

Secretario: Carlos Herrera Correa

Tesorero: Ramón Castillero

En su estructura de funcionamiento cuenta con treinta y seis colaboradores siendo el Sr. José María Herrera Jr. su Gerente General y Apoderado General, y cuenta con treinta y cinco colaboradores adicionales, los cuales no están amparados bajo convención colectiva de trabajo, ni forman parte de sindicato alguno.

A continuación un organigrama de la empresa:





E. PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS

No Aplica

F. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES, LICENCIAS.

No Aplica

G. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

La tendencia de las operaciones para el final del año se veían muy prometedoras, a pesar de la situación mundial y la situación de los bancos. En especial a éste último punto, la empresa no ve esta situación como un a crisis, sino como una oportunidad la restricción del crédito bancario, sobre todo de consumo, lo que abre las puertas a nuevos y sanos créditos que podrán ser otorgados por la empresa. El desarrollo del sector construcción y su impacto en la economía nacional continúan siendo factores muy prometedores, sin dejar de lado los servicios prestados a la gran cantidad de turistas y nuevos habitantes de nuestro país, con la derrama económica que esto representa, y su impacto en el interior del país especialmente, área que parece ser no impactada por esta "crisis económica internacional"

II ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS:

A. LIQUIDEZ:

Para el período correspondiente al cuarto trimestre del año 2008, la empresa registró activos circulantes por un monto de B/.19,350,250 lo cual consideramos muy bueno, ya que representa, y 46.8% de incremento vs el 31 de diciembre de 2007.

El efectivo representó Bl.2,154,810 un aumento del 143.02% vs el 31 de Diciembre de 2008 como consecuencia de la venta de nueva emisión de bonos.. Este efectivo representa un 11.14% del total de los activos corrientes, representando las cuentas por cobrar casi el 87.81% o sea el área mas productiva de la empresa, que a su vez tuvo un aumento del orden del 39.6% vs el año precedente. Los activos circulantes representan el 95.21% del total de activos, el restante 4.79% está representado por mobiliario y

equipo de oficinas 1.45% propiedades disponibles para la venta y otros activos representan el restante 3.34% del total de activos.

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de B/18,896,489 lo que representa un incremento de 47.42% en comparación al 31 de diciembre de 2007, basado mas que todo en un incremento en VCNs por pagar por el orden de \$3,943,000 y de bonos por pagar por un monto de \$1,675,000. Estos incrementos en emisiones de valores son los que cargan con casi la totalidad del aumento en los pasivos.

La relación corriente a fin de año fue de 4.09, y para el 31 de diciembre de 2007, la misma fue de 8.94 producto de la emisión de VCNs que son instrumentos de corto plazo, pero que son necesarios en la producción de la renta.

B. RECURSOS DE CAPITAL:

La empresa, fue capitalizada a una suma de B/.1,300,000.00, luego de tres capitalizaciones durante el año, ya que al 2007 había finalizado con un capital pagado de B/.820,00.00, lo que representa un incremento de 58.5%. Además se aprobó llevar el capital durante el año 2009 a un monto no menor de B/.1,400,000.00.

Su nivel de apalancamiento es de 13.23 veces, en comparación al final del año 2007 que era de 14.95

La empresa a pesar de haber obtenido utilidades en este periodo no contempla pago de dividendos para el mismo.

C. RESULTADOS OPERATIVOS:

Durante este período, la empresa obtuvo ingresos totales por el orden de B/.2,927,997, desglosando el mismo asi: intereses ganados el 76.5%, manejo el 6.49 %, intereses ganados de plazos fijos el 1.65 % y otros por 15.37%. Los gastos en general alcanzan a B/.2,645,767, siendo los mas representativos los relacionados con los intereses financieros y de valores, por un monto de B/.857,544 o sea un 29.29% del total, los honorarios, gastos de personal y relacionados alcanzaron una cifra de B/.897,649 para un total de 30.66%



D. ANALISIS DE PERSPECTIVAS:

Producto de una buena campaña de publicidad bien dirigida a través de diferentes Medios de comunicación, la apertura de cuatro sucursales nuevas en el interior del país, David, Chitré y Santiago y Aguadulce, también al haber alcanzado un grado de madurez el negocio, las colocaciones netas de préstamos han aumentado durante el presente año un 39.6% o comparativamente al trimestre anterior y consideramos que con la apertura de la nueva sucursal en Penonomé y otras en proyecto en la Ciudad de Panamá, con la continuación en la colocación de los bonos y la obtención de fondos a tasas y plazos mas favorables, el crecimiento de la cartera continuará en ascenso.

Dado que el interior ha representado un importante porcentaje del aumento de la cartera de préstamos en el presente año, sobre todo en el área de provincias centrales, área no atendida anteriormente, la dirección de la empresa ha tomado una política agresiva de expansión. En el año 2007 se abrieron Sucursales en Chitré, otra en Santiago e igualmente en David, y se hizo la inversión de un nuevo local en Penonomé, el cual fue entregado en el mes de enero 2009. Durante el mes de junio se dio la apertura de la nueva sucursal en Aguadulce.

80% de la cartera corresponde a préstamos con garantía hipotecaria y 20% de préstamos a jubilados

Adicionalmente la Junta Directiva en una decisión sana adoptó la decisión de Aumentar el capital pagado para fines del año 2009 a un monto no menor \$1.4millones.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. Identidad

1- Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

Los miembros de la Junta Directiva son los siguientes:

Presidente: Alba Cubilla.

Secretario: Carlos Herrera Correa

Tesorero: Ramón Castillero

2- Empleados de importancia y asesores



El Lic. José María Herrera Jr. funge como Apoderado General y Gerente General de la empresa.

Alba Cubilla es la Gerente de Administración y Finanzas Maribel del Carmen Bravo es la Gerente de Cobros José María Herrera Correa es el Gerente de Préstamos Marilin González Moreno es la Asesora Legal

3- Asesores Legales

Los asesores legales de la empresa son Sucre, Briceño & Co. representados por el Lic. Fernando Sucre Miguez.

4- Auditores. Informar si el o los Auditores Internos y Externos del emisor siguen algún programa de educación continuada propio de la profesión de contabilidad.¹

Los auditores externos son Barreto & Asociados y Asociados y si siguen programas de formación continuada propio de la profesión de contabilidad, dictados por el Colegio de Contadores Públicos Autorizados de Panamá. El Auditor a cargo del equipo para el 2008 fue el Lic. Carlos Iván Aizpurúa.

5- Designación por acuerdos o entendimientos

No existen designaciones de personal o asesores por acuerdos o entendimientos.

B. Compensación

La Junta Directiva de la compañía no ha establecido dietas o compensaciones por reuniones.

C. Prácticas de la Directiva

Adicionado por el Acuerdo No.8-2004 de 20 de diciembre de 2004

La Junta Directiva mensualmente verificará el resultado de las operaciones mensuales, y aprobará o no la selección de clientes de la empresa. Además de velar por el buen funcionamiento en general de la empresa en todos sus aspectos, contables, controles , cuentas por cobrar, etc.

D. Empleados

Además del Gerente General hay al 35 de diciembre de 2008 según detalle a continuación:

Préstamos: cinco colaboradores

Cobros: nueve colaboradores

Administración y finanzas: cinco colaboradores

Sucursales: trece colaboradores

Asesoría Lega. Tres colaboradores

E. Propiedad Accionaria

Hay un solo accionista propietario del 100% de las acciones y es el Sr. José María Herrera Jr.

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen control.

Hay un solo accionista propietario del 100% de las acciones, el Sr. José María Herrera Jr.

B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor.

No aplica.

C. Persona controladora





José María Herrera Jr.

D. Cambios en el control accionario

No Aplica

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

No existen contratos o negocios con partes relacionadas

Interés de Expertos y Asesores

Fuera de la prestación normal de servicios no hay ningún interés especial de expertos y asesores para con la empresa Hipotecaria Metrocredit aparte de los arriba mencionados.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

De conformidad con el Artículo 269 del Decreto Ley No.1 del 8 de julio de 1999, para los efectos del impuesto sobre la renta, impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores emitidos o garantizados por el Estado.

Igual tratamiento tendrán las ganancias y las pérdidas provenientes de la enajenación de valores registrados en la Comisión, siempre que dicha enajenación se dé:

- (1) A través de una bolsa de valores u otro mercado organizado; o
- (2) Como resultado de la aceptación de una oferta pública de valores.

De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley 1 del 8 de julio de 1999, los intereses que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Comisión causarán impuesto sobre la renta a base de una tasa única del cinco por ciento que deberá ser retenido por la persona que pague o acredite tales intereses. Estas rentas no se considerarán parte de las rentas





brutas de los contribuyentes, quienes no quedan obligados a incluirlas en su declaración de rentas.

Las sumas retenidas deberán ingresar al Tesoro Nacional dentro de los treinta días siguientes a la fecha de pago o acreditamiento, junto con una declaración jurada en formularios que suministrará el Ministerio de Economía y Finanzas. El incumplimiento de estas obligaciones se sancionará conforme lo ordena el Código Fiscal.

No obstante lo establecido en los párrafos anteriores, estarán exentos del impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Comisión y que además sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado.

Esta Sección no constituye una garantía por parte del Emisor sobre el tratamiento fiscal que se le dará a la inversión en los Valores Comerciales Negociables Corporativos. Cada Tenedor deberá independientemente cerciorarse de las consecuencias fiscales de su inversión en los Valores Comerciales Negociables Corporativos, antes de invertir en los mismos.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de la Estructura de Capitalización

La empresa ha sido capitalizada con \$1,300,000.00 de aporte de su único accionista.

- 1. Acciones y títulos de participación
- 2. Títulos de Deuda

Al 31 de diciembre de 2008, a la empresa se le han aprobado las siguientes emisiones de Valores.(las cuales se mantienen vigentes)

- 1- Bonos Hipotecarios de acuerdo a Resolución No. CNV-268-06 del 17 de noviembre de 2006 por \$ 3 millones.
- 2- Bonos Hipotecarios de acuerdo a Resolución No. CNV-193-08 del 3 de julio de 2008 por \$ 7 millones.
- 3 Valores Comerciales Negociables de acuerdo a Resolución No. CNV-368-08 del 26 de noviembre de 2008 por \$ 5 millones

B. Descripción y Derechos de los Títulos

- 1. Capital accionario
- 2. Títulos de participación
- 3. Títulos de deuda



A.- DETALLES DE LA OFERTA

La Emisión de Bonos Corporativos autorizada de acuerdo a la Resolución No. 268-06 del 17 de noviembre de 2006.. Dicha autorización es por un monto de hasta Tres millones de Dólares (US\$3,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América bajo los términos y condiciones siguientes:

1.-El precio inicial de oferta de los Bonos será de Mil dólares (US\$1,000.00) por unidad o sus múltiplos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Los accionistas, directores y/o ejecutivos del Emisor no tienen derecho de suscripción preferente sobre los Valores Comerciales Negociables de la presente Emisión.

2.-El Emisor ha determinado que los Bonos serán emitidos de forma global antes de efectuar la oferta pública.

a) Los Bonos serán emitidos en títulos globales o macro títulos y consignados a favor de LATINCLEAR en su calidad de Custodio. Por lo tanto la Emisión, Registro y Transferencia de los mismos esta sujeta a las reglamentaciones y disposiciones de LATINCLEAR y el contrato de administración y custodia que el Emisor suscriba con LATINCLEAR.

En el caso de que un adquiriente desee el certificado físico del Bono deberá emitir instrucciones por separado a LATINCLEAR (asumiendo el costo que la emisión del certificado físico implique), instruyéndole el retiro del Bono con su descripción y demás datos solicitados por LATINCLEAR.

b)Todo pago de capital que resulte del vencimiento de los Valores Comerciales Negociables será hecho al Tenedor Registrado por la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LATINCLEAR) a través del Participante de LATINCLEAR (Casa de Valores colocadora de los Bonos). Queda entendido que todos los pagos que deba realizar el Agente de Pago, con relación a esta Emisión, los hará con cargo a cuentas del Emisor y con los fondos que reciba de éste. Igual procedimiento se seguirá en el caso del pago de intereses sobre los Bonos.

c) El Participante de LATINCLEAR (Casa de valores miembro de LATINCLEAR) que mantenga la custodia de los Bonos de un adquiriente pagará a éste como Tenedor Registrado (Cuenta habiente Registrado) los intereses devengados de cada Bono, según el registro en libros (Anotaciones en Cuenta) de LATINCLEAR en la Fecha de Vencimiento.



El Participante de LATINCLEAR que mantenga la custodia de los Valores Comerciales Negociables pagará al Tenedor Registrado en la Fecha de Vencimiento, el valor nominal del respectivo Bono en concepto de pago de capital.

- d) Nada de lo estipulado en este Prospecto y en los términos y condiciones del título global o macro título, obligará a LATINCLEAR y a sus Participantes, o podrá interpretarse en el sentido de que LATINCLEAR y sus Participantes garantizan a los Tenedores Registrados (Cuenta habientes Registrados) de los Bonos, el pago de capital e intereses correspondientes a los mismos.
- 3.- La fecha inicial de venta de esta Emisión es 20 de noviembre de 2006.

Los Bonos serán ofrecidos por el Emisor en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000.00) por unidad o sus múltiplos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y la cantidad a emitir en cada denominación dependerá de la demanda del mercado. El macro título o el contrato de desmaterialización deberá ser firmado por dos ejecutivos o personas autorizadas por el Emisor en nombre y representación de éste, para que dicho certificado o contrato se constituya en una obligación válida y exigible.

Cada Bono será expedido contra el recibo del precio de venta acordado para dicho Bono, más intereses acumulados, en dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, en la Fecha de Expedición. En caso de que la Fecha de Expedición de un Bono sea distinta a la de un Día de Pago de Intereses, al precio de venta del Bono se sumará los intereses correspondientes a los días transcurridos entre el Día de Pago de Intereses inmediatamente precedente a la Fecha de Expedición del Bono (o Fecha de Emisión, si se trata del primer período de interés) y la Fecha de Expedición del Bono

- 4.- Los Bonos devengarán una tasa de interés de ocho punto veinticinco por ciento (8.25 %) anual y no podrá ser cambiada hasta el vencimiento del respectivo Bono. Los intereses serán pagados mensualmente sobre el valor nominal de los Bonos emitidos y en circulación, los días 20 de cada mes, a partir de la fecha de emisión hasta su vencimiento.
- 5.-Los intereses pagaderos con respecto a cada Bonoserán calculados para cada período de interés, aplicando la tasa de interés correspondiente a dicho Valor Comercial Negociable al monto (valor nominal) del mismo,

multiplicando la suma resultante por treinta (30) días del período de interés y dividiéndola entre 360 días. El monto resultante será redondeado al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba).

- a) El período de intereses comienza en la fecha de emisión y termina en el día de pago de interés inmediatamente siguiente, y cada período sucesivo que comienza en un día de pago de interés y termina en el día de pago de interés inmediatamente siguiente se identificará como un "periodo de interés". Si un día de pago cayera en una fecha que no sea un día hábil, el día de pago deberá extenderse hasta el primer día hábil siguiente; pero sin correrse dicho día de pago a dicho día hábil para el efecto de cómputo de intereses y del período de intereses. El término "día hábil" será todo día que no sea sábado o domingo o un día de duelo o fiesta nacional o feriado, en que los bancos con licencia general estén autorizados por la Superintendencia de Bancos para abrir al público en la ciudad de Panamá.
- b) Los Tenedores Registrados de los Bonos podrán declarar los mismos de plazo vencido y exigir su pago a la par más intereses vencidos, cuando "El Emisor" omita el pago de intereses y/o capital por más de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha en que se debió efectuar dicho pago.
- c) Las sumas de capital e intereses adeudadas por el emisor, de conformidad con los términos de los Bonos, que no sean debidamente cobradas por el Tenedor Registrado de los mismos no devengarán intereses con posterioridad a sus respectivas fechas de vencimiento.

6.-Mientras existan Bonos expedidos y en circulación, el Emisor mantendrá en todo momento un Agente de Pago y Registro.

ABS Trust con dirección en San Francisco entre Calles 71 y 72 #97, ha sido nombrado como Agente de Pago y Registro de los Bonos. La Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LATINCLEAR) con oficinas en la Planta Baja del Edificio Bolsa de Valores de Panamá, S.A., Ciudad de Panamá, ha sido nombrado por el Emisor como Custodio y Agente de Transferencia de los Bonos. El Agente de Pago y Registro se ha comprometido con el Emisor a entregar a los Tenedores Registrados de los Bonos las sumas que hubiese recibido del Emisor y del Fiduciario para pagar el capital e intereses de dichos Bonos de conformidad con los términos y condiciones de los Bonos y del Contrato de Agencia suscrito.

- 7.- Para que un Bono se considere de plazo vencido y exigible de inmediato, es necesario que, además de la mora de "El Emisor" y de su Agente de Pago, Registro, Transferencia, la suma exigida sea líquida y exigible y, que el Tenedor Registrado haya remitido nota al Agente de Pago, Registro, Transferencia presentándole a éste evidencia de ser Bonohabiente, o Tenedor Registrado para que en dicho momento "El Emisor" pueda pagar lo adeudado, de ser éste el caso.
- 8.- Cualquier proceso de modificación y cambios al presente prospecto informativo está sujeto a lo establecido en el Acuerdo 4-2003 del 11 de abril de 2003.
- 9.- No se conocen circunstancias o estipulaciones que puedan menoscabar la liquidez de los valores ofrecidos, tales como número limitado de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia, ni derechos preferentes.

La emisión de Bonos Corporativos autorizada mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de valores No. CNV 193-08 del 3 de julio de 2008, es muy similar a los términos y condiciones de la anterior con las siguientes salvedades:

1-Fecha de emisión: 8 de julio de 2008

2-Monto: \$7 millones

3-Tasa de Interés: La tasa de interés de los Bonos será libor a 3 meses mas tres puntos porcentuales (L+3%) anual y será revisada cada 90 días, a partir del segundo trimestre, hasta el vencimiento del respectivo Bono el 28 de mayo de 2013. Para el primer trimestre, la tasa será de 7.5 %. Los intereses serán pagados mensualmente, sobre el valor nominal de los Bonos emitidos y en circulación, los días 28 de cada mes a partir de la fecha de emisión hasta su vencimiento el 28 de mayo de 2013 o la redención anticipada del Bono. La tasa Libor se fijara al inicio de cada trimestre utilizando la página del sistema de información financiero Bloomberg BBAM1, o de sistema que lo reemplace de darse el caso. La emisión pagará un mínimo de 7 % y un máximo de 10 % anual.

4-Plazo: 5 años

La emisión de Valores Comerciales Negociables autorizada mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores, No.368-08 del



26 de noviembre de 2008, es igualmente similar en términos y condiciones a las emisiones de Bonos Corporativos, salvo lo siguiente.

1- Fecha de emisión: 26 de noviembre de 2008

2- Monto de la emisión: \$5 millones

3- Tasa de Interés: 7.5% anual pagadero mensualmente

4-Plazo: 360 días

Información de Mercado

Al cierre del año 2008, se encontraban colocados los siguientes montos en valores (todos colocados originalmente al 100% de su valor nominal)

1- La emisión de 20 de noviembre de 2006 por \$ 3 millones en Bonos Hipotecarios, se encuentra colocada en su totalidad.

2- La emisión de 8 de julio de 2008 por \$ 7 millones en Bonos Hipotecarios se encuentran colocados al 31 de diciembre \$4,671,000

3- De la emisión de 26 de noviembre de 2008 por \$ 5 millones en Valores Comerciales Negociables, se encuentran colocados al 31 de diciembre de 2008 \$1,057,000



II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

| Estado de Situación Financiera | Año que reporta 2007 | Año que reporta 2008 |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Ingresos totales | 1,736,227 | 2,927,997 |
| Utilidad antes de impuestos | 256,358 | 282,230 |
| Depreciación y amortización | 38,092 | 57,067 |
| Reserva para cuentas malas | 81,380 | 122,305 |

| Balance General | Año que reporta 2007 | Año que reporta 2008 |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Activo Circulante | 13,181,304 | 19,350,250 |
| Activos Totales | 13,675,998 | 20,324,694 |
| Pasivo Circulante | 1,474,637 | 4,731,200 |
| VCN por pagar | 0 | 3,943,000 |
| Bonos por Pagar | 5,996,000 | 7,671,000 |
| Capital pagado | 820,000 | 1,300,000 |
| Capital adicional pagado | | |
| Utilidades no distribuidas | 37,521 | 128,205 |
| Total de Inversión de los accionistas | 857,521 | 1,428,205 |
| Razones Financieras | | |
| Deuda total/patrimonio | 14.95 | 13.23 |
| Capital de Trabajo | 11,706,667 | 14,619,050 |
| Razón Corriente | 8.94 | 4.09 |



III PARTE

Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2008



BARRETO Y ASOCIADOS CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2008, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2007



BARRETO Y ASOCIADOS CONTADORES AUDITORES ASESORES

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

INDICE DEL CONTENIDO

| ESTADOS FINANCIEROS | PAGINA No. |
|--|------------|
| Informe de los auditores independientes | 1 |
| Balance de situación | 2 - 3 |
| Estado de resultados | 4 |
| Estado de patrimonio de los accionistas | 5 |
| Estado de flujos de efectivo | 6 |
| Notas a los estados financieros | 7 – 20 |
| INFORMACION ADICIONAL | 21 |
| Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones | |
| acumuladas | 22 |
| Gastos generales y administrativos | 23 |
| Gastos de personal | 24 |



BARRETO Y ASOCIADOS CONTADORES AUDITORES ASESORES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva **HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.** Panamá, Rep. de Panamá

Alcance

Hemos efectuado la auditoría del balance de situación adjunto de **HIPOTECARIA METROCREDT**, S. A., al 31 de diciembre de 2008, y los estados conexos de resultados, patrimonio de los accionistas y los flujos de efectivo para el año terminado en esa fecha.

Responsabilidad de la administración y los auditores

Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la empresa. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros con base a nuestra auditoría.

Base de opinión

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos. La auditoría incluye, examinar con base a pruebas selectivas, la evidencia que respalda los montos y revelaciones en los estados financieros. La auditoría incluye evaluar tanto los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones significativas efectuadas por la administración de la empresa, como la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **HIPOTECARIA METROCREDIT**, S. A., al 31 de diciembre de 2008, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Información adicional

Nuestra auditoría se efectuó con el propósito de expresar una opinión acerca de los estados financieros básicos. La información adicional que se acompaña, se presenta para propósitos de análisis y no es parte requerida de los estados financieros básicos. Dicha información ha sido objeto de los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros básicos y en nuestra opinión, se presenta razonablemente en todos los aspectos importantes con relación a los estados financieros básicos.

20 de febrero de 2009 Panamá, República de Panamá

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

Danetoy Asociados

MIEMBRO DE POLARIS INTERNACIONAL

- 2 -

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACION

Al 31 de diciembre de 2008, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2007

| ACTIVO | NOTAS | 2008 | 2007 |
|---|-------|-----------------|------------|
| Activo corriente | | | |
| Efectivo en caja y bancos | 1 | B/. 2,154,810 B | /. 886,694 |
| Préstamos por cobrar - clientes | 2 | 16,992,284 | 12,172,947 |
| Adelanto a préstamos por cobrar | | 10,841 | 14,535 |
| Adelanto a compra | | 117,875 | 57,775 |
| Seguros pagados por adelantado | 3 | 728 | 5,030 |
| Impuesto sobre la renta - estimado | 4 | 73,712 | 44,323 |
| Total activo corriente | | 19,350,250 | 13,181,304 |
| | | | 13,101,304 |
| Propiedades disponibles para la venta | 5 | 10,798 | 21,107 |
| Propiedad, mobiliario de oficina, equipos | | | |
| y mejoras, neto de depreciaciones y | | | |
| amortizaciones acumuladas | 6 | 295,331 | 201,951 |
| | | | |
| Otros activos | | | |
| Cuentas por cobrar - otras | 7 | 326,382 | 212,073 |
| Cuentas por cobrar - Fideicomiso | | 260,000 | , |
| Depósito de garantía | | 2,151 | 2,151 |
| Gastos de organización, neto de | | , | 2,131 |
| amortización acumulada | 8 | 78,782 | 56,412 |
| Fondos en Fideicomiso | C | 1,000 | 1,000 |
| Total otros activos | | 668,315 | 271,636 |
| | | | |
| Total activo | | 20,324,694 | 13,675,998 |
| Cuentas de Orden | | | |
| Valor de las hipotecas dadas en | | (|) |

Valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar

B/. 33,404,606 B/.

23,103,631

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

- 3 -

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACION

Al 31 de diciembre de 2008, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2007

| PASIVO Y PATRIMONIO | | | | | |
|--|--------------|-----|------------|--------|------------|
| DE LOS ACCIONISTAS | NOTAS | | 2008 | | 2007 |
| Pasivo corriente | | | | | |
| Sobregiros bancarios | 1 | B/. | 22,814 | B/. | 744,976 |
| Cuentas por pagar - proveedores | 9 | | 31,094 | | 12,010 |
| Cuentas por pagar - honorarios | | | 15,850 | | 15,850 |
| V.C.N. por pagar | \mathbf{C} | | 3,943,000 | | |
| Préstamos por pagar - bancos | 10 | | 335,416 | | 432,638 |
| Impuesto y retenciones por pagar | 11 | | 4,930 | | 4,154 |
| Abonos que no corresponden | | | 7,543 | | 818 |
| Impuesto sobre la renta por pagar | 12 | | 370,553 | | 264,191 |
| Total pasivo corriente | | - | 4,731,200 | | 1,474,637 |
| Pasivo largo plazo | | _ | | - | |
| Bonos por pagar | C | | 7,671,000 | | 5,996,000 |
| Préstamos por pagar - bancos | 10 | | 272,036 | | 337,300 |
| Total pasivo largo plazo | | - | 7,943,036 | | 6,333,300 |
| Otros pasivos | | | 1,7 15,050 | | 0,555,500 |
| Cuentas por pagar - otras | | | | | - 000 |
| Cuentas por pagar - terceros | | | 624.405 | | 5,008 |
| Intereses no devengados | 2 | | 634,405 | | 325,516 |
| Gastos de manejo no devengados | 13 | | 4,598,066 | | 4,042,855 |
| Impuesto sobre la renta - diferido | 14 | | 989,782 | | 570,793 |
| Total otros pasivos | 14 | _ | 6 222 252 | - | 66,368 |
| | | _ | 6,222,253 | _ | 5,010,540 |
| Total pasivo | | | 18,896,489 | | 12,818,477 |
| PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS | | | | | |
| Capital social autorizado 2,000 acciones comunes con un valor nominal de B/.1,000 cada una, emitidas y en circulación 1,30 | 0 | | | | |
| para diciembre 2008 y 820 para diciembre 2007 | | | 1,300,000 | | 820,000 |
| Utilidades no distribuidas | 15 | _ | 128,205 | \sim | 37,521 |
| Total patrimonio de los accionistas | | | 1,428,205 | | 857,521 |
| Total pasivo y patrimonio de los accionistas | | B/ | 20,324,694 | B/ | 13,675,998 |
| Váanga lag notas a lag asta da - Caraci | - | | | 1 | |

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 diciembre de 2008, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007

| | NOTAS | 2008 | % | 2007 | % | AUMENTO O | % |
|------------------------------------|-------|-----------|--------|-----------|-----|---------------|----|
| Ingresos | | | | |) | | |
| Intereses ganados | B/. | 2,239,777 | 76 B/. | 1,159,364 | 19 | B/. 1.080.413 | 93 |
| Ingresos - gastos de manejo | 13 | 189,938 | 9 | 147,836 | 6 | 42,102 | |
| Intereses ganados - plazos fijos | | 48,247 | 7 | 29,195 | 2 | 19,052 | |
| Otros ingresos | | 450,035 | 16 | 399,832 | 22 | 50,203 | |
| Total ingresos | | 2,927,997 | 100 | 1,736,227 | 100 | 1,191,770 | 1 |
| Menos: | | | | | | | |
| Gastos generales y administrativos | 91 | 2,645,767 | 06 | 1,479,869 | 85 | 1,165,898 | 79 |
| Utilidad antes del impuesto sobre | | | | | | | ř |
| la renta | | 282,230 | 10 | 256,358 | 15 | 25,872 | 10 |
| Menos: impuesto sobre la renta | | | | | | | |
| Estimado | | 73,712 | 3 | 44,323 | 3 | 29.389 | 99 |
| Diferido | | | 1 | 28,185 | 2 | (28,185) | |
| Total impuesto sobre la renta | | 73,712 | 8 | 72,508 | 5 | 1,204 | 1 |
| Lititedad neta | B/. | 208,518 | 7 B/. | 183,850 | 10 | B/. 24,668 | 13 |
| | | | | | | | |

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 PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2008, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007

| | NOTAS | Acciones comunes | | ilidades no stribuidas | pati | otal del rimonio de accionistas |
|---|-------|------------------|-----|---------------------------|------|---------------------------------------|
| Saldos al 31 de diciembre de 2006 | I | 3/. 500,000 | B/. | 241,614 | Β/. | 741,614 |
| Más: emisión de acciones | | 100,000 | | - | | 100,000 |
| aporte de accionista | | 220,000 | | - | | 220,000 |
| Menos: capitalización de utilidades | | | | (100,000) | | (100,000) |
| declaración de dividendos | | · · | | (60,000) | | (60,000) |
| ajustes a período anterior | | - | | (532) | | (532) |
| impuesto complementario | 15 | | | (16,443) | | (16,443) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2007 | | 820,000 | | 64,639 | | 884,639 |
| Efecto por cambios de principios contables a | | | | | | |
| Normas Internacionales de Información Financiera | | | | | | |
| Más: impuesto sobre la renta - diferido | | # | | (38,183) | | (38,183) |
| Menos: gastos de manejo - diferido | | 5 | | (172,785) | | (172,785) |
| Utilidad neta al 31 de diciembre de 2007 | | | _ | (210,968) | | (210,968) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2007 | | 820,000 | | (146,329) | | 673,671 |
| Utilidad neta al 31 de diciembre de 2007 | | - | | 183,850 | | 183,850 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2007 | 8 | 820,000 | | 37,521 | | 857,521 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2007 | | 820,000 | | 53,965 | | 873,965 |
| Más: emisión de acciones | | 480,000 | | | | 480,000 |
| Menos: capitalización de utilidades | | - | | (180,000) | | (180,000) |
| ajustes a período anterior | | :=0 | | (4,651) | | (4,651) |
| impuesto complementario | 15 | - | | (15,995) | | (15,995) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2008 | | 1,300,000 | - | (146,681) | 1 | 1,153,319 |
| Efecto por cambios de principios contables a Normas Internacionales de Información Financiera Más: impuesto sobre la renta - diferido | | | | | | |
| | 14 | | | 66,368 | | 66,368 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2008 | | 1,300,000 | | (80,313) | 1 | ,219,687 |
| Utilidad neta al 31 de diciembre de 2008 | | | - | 208,518 | | 208,518 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2008 | B/ | 1,300,000 I | 3/ | 128,205 H | 3/1 | ,428,205 |
| | | | | 1 | 1 0 | 000 |

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

- 6 -

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2008, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007

| | 2008 | 2007 |
|--|---|------------------------|
| Flujos de efectivo de actividades de operación | 2000 | 2007 |
| Efectivo recibido de: | | |
| Abonos de préstamos por cobrar, | | |
| intereses ganados y comisión de cierre | B/. 6,126,937 B/. | 5,026,867 |
| Efectivo (utilizado) en: | , | 0,020,007 |
| Gastos administrativos pagados | (2,542,433) | (1.461.204) |
| Pago de impuestos | (45,350) | (1,461,294) |
| Préstamos otorgados | (6,768,461) | (67,255) |
| Adelantos a préstamos | 3,694 | (6,262,857) (4,548) |
| Cuentas por cobrar - otras | (119,317) | (231,733) |
| Total efectivo (utilizado) | $\frac{(9,471,867)}{(9,471,867)}$ | (8,027,687) |
| Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades | (*, ****) | (0,027,007) |
| de operación | (2 244 020) | (2,000,000) |
| | (3,344,930) | (3,000,820) |
| Flujos de efectivo de actividades de inversión | | |
| Efectivo recibido o (utilizado) en: | | |
| Adquisición en activo fijo | (148,452) | (104,230) |
| Depósitos en garantía Adelanto a compras | ÷ | (825) |
| Emisión de acciones | (60,100) | (57,775) |
| Capitalización de utilidades | 300,000 | 100,000 |
| Flujos de efectivo neto, proveniente o (utilizado) | - H1 | (100,000) |
| en actividades de inversión | 01.440 | |
| | 91,448 | (162,830) |
| Flujos de efectivo de actividades de financiamiento | | |
| Efectivo (utilizado) o recibido en: | | |
| Préstamos abonados o cancelados Préstamos recibidos | (755,458) | (440,269) |
| | 592,971 | 609,098 |
| Bonos por pagar Redención parcial de bonos | 4,671,000 | 2,858,000 |
| V.C.N. por pagar | (2,996,000) | × |
| Redención parcial de V.C.N. | 6,943,000 | ň u |
| Préstamo - fideicomiso | (3,000,000) | = |
| Intereses ganados en depósitos a plazo fijo | (260,000) | 20.10.5 |
| Dividendos pagados | 48,247 | 29,195 |
| Aporte de accionista | | (60,000) |
| Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades | | 220,000 |
| de financiamiento | 5,243,760 | 3,216,024 |
| Aumento en el saldo de efectivo y equivalentes | | 3,210,024 |
| de efectivo | 1 000 270 | ~ ~ ~ ~ · |
| | 1,990,278 | 52,374 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año | 141,718 | 89,344 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año | B/. 2,131,996 B/. | 141,718 |
| Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan. | | |
| | ~ | TI Via |

-7-

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2008, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2007

A. Constitución

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

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

B. Operación

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

C. Emisión de Bonos

Segunda Emisión de Bonos

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

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

Fecha de emisión:

20 de noviembre de 2006.

Monto:

Tres millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas

cada uno. (B/.3,000,000.00)

Bonos por pagar:

Tres millones de Balboas (B/.3,000,000.00)

Vendido en su totalidad

Plazo:

Cuatro años (19 de noviembre de 2011).

Tasa de interés:

Ocho punto veinticinco por ciento anuales (8.25%), pagadas

mensualmente.

Respaldo de la emisión:

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

Garantía:

Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con la empresa ABS Trust, con avalúo equivalente al 200% del importe de la emisión tal como se detalla en la sección H del presente prospecto. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S. A., y estas se ceden al Fideicomiso

constituido con ABS Trust.

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



- 8 -

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2008, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2007

C. Emisión de Bonos (continuación)

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

- "En caso que el FIDEICOMITENTE requiera contratar Facilidades de Crédito por un monto SUPERIOR a la suma de CINCO MILLONES DE DOLARES (US \$ 5,000,000.00), EL FIDEICOMITENTE deberá notificar dicha necesidad por escrito al Fiduciario, y cuando esta situación persista por un período de más de dos (2) años calendario, El FIDEICOMITENTE necesitará la autorización de la mayoría de los Tenedores de Bonos, calculado con base a su capital y del Fiduciario para contratar más Facilidades de Crédito".
- Redención anticipada: existe una cláusula de redención anticipada, que faculta al El Emisor a redimir total o parcialmente la emisión a partir del primer año.

Tercera Emisión de Bonos

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

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

Fecha de emisión:

8 de julio de 2008.

Monto:

Siete millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil

balboas cada uno. (B/.7,000,000.00)

Bonos por pagar:

Cuatro millones seiscientos setenta y un mil Balboas

(B/.4,671,000.00)

Bonos disponible para la

venta:

Dos millones trescientos veintinueve mil Balboas (B/.2,329,000.00)

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.

Dig-

-9-

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2008, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2007

C. Emisión de Bonos (continuación)

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

- "En caso que el FIDEICOMITENTE requiera contratar Facilidades de Crédito por un monto SUPERIOR a la suma de CINCO MILLONES DE DOLARES (US \$ 5,000,000.00), EL FIDEICOMITENTE deberá notificar dicha necesidad por escrito al Fiduciario, y cuando esta situación persista por un período de más de dos (2) años calendario, El FIDEICOMITENTE necesitará la autorización de la mayoría de los Tenedores de Bonos, calculado con base a su capital y del Fiduciario para contratar más Facilidades de Crédito".
- Redención anticipada: existe una cláusula de redención anticipada, que faculta al El Emisor a redimir total o parcialmente la emisión a partir del primer año.

Informe de la empresa Fiduciaria al 31 de diciembre de 2008

En el informe de ABC Trust, Inc., al 31 de diciembre de 2008, empresa fiduciaria del Fideicomiso, informó lo siguiente sobre los Bienes del Fideicomiso, así:

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

Bienes del Fideicomiso

Fideicomiso II

El valor de la cartera con corte al 31 de diciembre de 2008, asciende a TRES MILLONES TRESCIENTOS DIECISIETE MIL CUARENTA Y CUATRO DOLARES CON OCHENTA Y OCHO CENTÉSIMOS. (US \$ 3,317,044.88)

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SEIS MILLONES SEISCIENTOS TRECE MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE DOLARES CON TREINTA Y SIETE CENTÉSIMOS. (US \$ 6,613,197.37), para la misma fecha.

Fideicomiso IV

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso Al 31 de diciembre de 2008, asciende a NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y UN DOLAR CON UN CENTÉSIMOS. (US \$ 9,467,341.01), para la misma fecha.

Etig.

- 10 -

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2008, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2007

C. Emisión de Bonos (continuación)

Informe de la empresa Fiduciaria al 31 de diciembre de 2007

En el informe de ABC Trust, Inc., al 31 de diciembre de 2007, 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 I

El valor de la cartera con corte al 31 de diciembre de 2007, asciende a TRES MILLONES TRESCIENTOS DIECISEIS MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE DOLARES CON CINCO CENTÉSIMOS. (US \$ 3,316,199.05)

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SIETE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SESENTA Y CUATRO DOLARES CON TREINTA CENTÉSIMOS. (US \$ 7,558,064.30), para la misma fecha.

Fideicomiso II

El valor de la cartera con corte al 31 de diciembre de 2007, asciende a TRES MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN DOLARES CON CUARENTA Y CUATRO CENTÉSIMOS. (US \$ 3,325,551.44)

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SEIS MILLONES NOVENTA Y SEIS MIL SETENTA Y SEIS DOLARES CON SETENTA Y CINCO CENTÉSIMOS. (US \$ 6,096,076.75), para la misma fecha.

Todos los documentos objeto de esta operación, así como, los informes de la empresa administradora de los créditos hipotecarios cedidos a favor del fideicomiso, fueron AUDITADOS por nosotros BARRETO Y ASOCIADOS, en calidad de auditores externos, no determinando ninguna discrepancia ni falla de control interno que comentar.

CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2008, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2007

C. Emisión de Bonos (continuación)

Segunda Emisión de Valores Comerciales Negociables

La empresa obtuvo una autorización para la Emisión de Valores Comerciales Negociables (VCN's), mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores, No. CNV 368-08 del 26 de noviembre de 2008. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

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

Fecha de emisión:

26 de noviembre de 2008

Monto:

Cinco millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas

cada uno. (B/.5,000,000.00)

V.C.N. por pagar:

Tres millones novecientos cuarenta y tres mil balboas (B/.3,943,000.00)

V.C.N. disponibles para la

Venta:

Un millón cincuenta y siete mil Balboas (B/.1,057,000.00)

Tasa de interés:

Siete punto setenta y cinco por ciento anuales (7.50%), pagadas

mensualmente.

Respaldo de la emisión:

Garantía:

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

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 diciembre de 2008, son consistentes con aquellas utilizadas en el año anterior.

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

CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2008, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2007

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

c) Método de acumulación

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

d) Reconocimiento de ingresos y gastos

Ingresos por intereses y comisiones

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

Gastos de manejo (Comisiones de manejo)

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

Gastos

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

e) Instrumentos financieros

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

f) Préstamos por cobrar y provisión para posibles préstamos incobrables

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

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

Activos propios:

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

Erogaciones subsecuentes:

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2008, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2007

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:

| | 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 diciembre de 2008, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2007

1. Efectivo en caja y bancos

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

| | 2008 | 2007 |
|--|-------------------|-------------------|
| Caja Caja menuda | B/. 16,980 500 | B/. 13,342 500 |
| Banco Nacional de Panamá | 11,909 | 7,322 |
| Caja de Ahorros | 1,974 | 6,828 |
| Banco Trasatlántico, S. A. | 1,277 | 22,853 |
| Banco Trasatlántico, S. A jubilados | 4,498 | 5,736 |
| Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A. | -1,-1,0 | 8,951 |
| Citibank (Banco Cuscatlán – Panabank) - Penonomé | | 358 |
| Citibank (Banco Cuscatlán – Panabank) - David | 737 | 336 |
| MetroBank – operaciones | 19,946 | 5 |
| MetroBank – operaciones MetroBank – cuenta de préstamos | 12,292 | |
| - | 7,029 | 7 |
| Global Bank Corporation | 482 | |
| Global Bank Corporation - operaciones | 5,133 | |
| Global Bank Corporation – cuenta de préstamos | 1,504 | |
| Global Bank Corporation - Chitré | 687 | |
| Global Bank Corporation – Penonomé | 827 | |
| Global Bank Corporation - Aguadulce | 6,093 | - |
| Banco General, S. A. | 523,499 | = |
| Banco Panamá – cuenta de préstamos | 731 | |
| Banco Panamá - operaciones | | 65 900 |
| Totales - cuentas corrientes | 614,821 | _65,890 |
| Citibank (Banco Cuscatlán – Panabank) | 45,828 | 31,643 |
| Caja de Ahorros | 3,088 | 3,088 |
| Totales - cuentas de ahorros | 48,916 | 34,731 |
| Citibank (Banco Cuscatlán – Panabank) | 46,073 | 46,073 |
| Citibank (Banco Cuscatlán – Panabank) | 10,000 | 330,000 |
| Global Bank Corporation | 350,000 | 350,000 |
| Banco Trasatlántico, S. A. | 20,000 | 20,000 |
| Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A. | 1,040,000 | 40,000 |
| MetroBank, S. A. | 25,000 | - |
| Totales - plazo fijo | 1,491,073 | 786,073 |
| Sub-totales pasan a la página No.15 | B/. 2,154,810 | B/. 886,694 |



CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2008, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2007

1. Efectivo en caja y bancos (continuación)

| | 2008 | 2007 |
|---|---------------------------|-------------------------------|
| Sub-totales vienen de la pagina No.14 Menos: Sobregiros bancarios * | B/. <u>2,154,810</u> | B/. <u>886,694</u> |
| Citibank (Banco Cuscatlán – Panabank) - operaciones Citibank (Banco Cuscatlán – Panabank) | 7,343 | 104,177 166,222 431,303 |
| Global Bank Corporation Global Bank Corporation – Santiago Global Bank Corporation - David | 6,694 8,482 | 431,303 |
| Citibank (Banco Cuscatlán – Panabank) - Chitré Citibank (Banco Cuscatlán – Panabank) - Santiago | 7 2 72 | 24,546 16,413 2,315 |
| Citibank (Banco Cuscatlán – Panabank) - David MetroBank, S. A. – cuenta de préstamos Banco Trasatlántico, S. A. | 295 | 2,313 |
| Sub-totales | (22,814) B/. 2,131,996 | (744,976) B/. 141,718 |
| Totales netos | 15/. 4,131,990 | D/. 171,/10 |

^{*} 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:

| | 2008 | 2007 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Préstamos por cobrar Menos: intereses no devengados | B/. 16,992,284 4,598,066 | B/. 12,172,947 4,042,855 |
| Totales préstamos por cobrar – netos | B/. <u>12,394,218</u> | B/. <u>8,130,092</u> |

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

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

CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre 2008, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2007

2. Préstamos por cobrar - clientes (continuación)

A continuación presentamos un análisis de morosidad de los saldos de los préstamos por cobrar, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, así:

| | 2008 | 0/0 | 2007 | % |
|--|--|---------------------------------------|--|---------------------------------------|
| Corriente 30 días 60 días 90 días 120 días | B/. 15,683,878 402,717 463,889 251,486 190,314 | 92.30 2.37 2.73 1.48 1.12 | B/. 11,317,189 298,237 241,024 183,812 132,685 | 92.97 2.45 1.98 1.51 1.09 |
| Totales | B/. <u>16,992,284</u> | 100.00 | B/. <u>12,172,947</u> | 100.00 |

3. Seguro pagados por adelantado

El monto de B/.728 para el año 2008 y de B/.5,030 para el año 2007, corresponde a los desembolsos en concepto de primas de pólizas de seguro que a la fecha del balance tienen saldo pendiente de amortización.

4. Impuesto sobre la renta – estimado

El monto de B/.73,712 para el año 2008 y de B/.44,323 para el año 2007, corresponde al impuesto sobre la renta estimado para los períodos 2009 y 2008, respectivamente. Estos montos fueron determinados con base a la renta gravable según las declaraciones de renta de los períodos 2008 y 2007, respectivamente.

5. Propiedades disponibles para la venta

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

A continuación presentamos el siguiente desglose:

| | Valor de | Valor de |
|-----------|-------------------|-------------------|
| Finca No. | Adjudicación | Avalúo |
| 214.677 * | B/. <u>10,798</u> | B/. <u>15,000</u> |

* Estas propiedades están en gestión de venta y tienen carta promesa de pago, en la actualidad, están en los trámites respectivos.



CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2008, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2007

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

(Véase detalle en la página No.22)

7. Cuentas por cobrar – otras

El monto de B/.326,382 para el año 2008 y de B/.212,073 para el año 2007, corresponde a préstamos otorgados a la empresa Inmobiliaria Metrocredit, S. A., no devengan interés, no tiene fecha de vencimiento.

8. Gastos de organización - neto de amortización acumulada

El monto de B/.78,782 para el año 2008 y de B/.56,412 para el año 2007, corresponden a los desembolsos efectuados para la organización de las sucursales de Chitré, Santiago, David y Aguadulce. Este monto será amortizado en un período de cinco años, para el año 2008 se amortizó B/.12,614 y para el año 2007 se amortizó B/.3,859.

9. Cuentas por pagar – proveedores

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

| | 2008 | 0/0 | 2007 | % |
|--------------------------------------|---------------------|----------------|-------------------|----------------|
| De 1 a 30 días De 31 a 60 días | B/. 8,668 10,014 | 27.88 32.21 | B/. 6,733 | 56.06 |
| De 61 a 90 días De 91 a 120 ó más | 5,398 7,014 | 17.36 22.55 | 2,394 2,883 | 19.93 24.01 |
| Totales | B/. <u>31,094</u> | 100.00 | B/. <u>12,010</u> | 100.00 |

10. Préstamos por pagar - bancos

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

| PORCIÓN CORRIENTE | 2008 | 2007 |
|---------------------------------------|------|------|
| CITIBANK (BANCO CUSCATLÁN – PANABANK) | | |

Préstamo Fecha
No. Vencimiento Hasta diciembre

Varios préstamos 2005 - 2010 2008 B/. ___ - B/. 41,130

Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos

Garantía: Cesiones hipotecarias de los prestamos otorgados por la empresa.

Total de hipotecas garantizando la línea B/.172,464

Sub-totales pasan a la página No.18 B/. - B/. 41,130

41,130

CONTADORES AUDITORES ASESORES

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2008, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2007

10. Préstamos por pagar - bancos (continuación)

| PORCIÓN CORRIENTE | 2008 | 2007 |
|--|---------|------------|
| Sub-totales vienen de la página No.17 | B/ | B/. 41,130 |
| BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A. Préstamo Fecha No. Vencimiento Hasta diciembre Varios préstamos 2007 - 2011 2008 Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa. Total de hipotecas garantizando la línea B/.768,830 | 75,507 | 124,937 |
| Préstamo Fecha No. Vencimiento Hasta diciembre Varios préstamos 2008 - 2009 2008 Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa. Total de hipotecas garantizando la línea B/.347,994 | 225,006 | 208,814 |
| GLOBAL BANK CORPORATION Préstamo Fecha No. Vencimiento Hasta diciembre Varios préstamos 2007 - 2011 2008 Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa. Total de hipotecas garantizando la línea B/.72,196 METROBANK, S. A. | 20,943 | 57,757 |
| | | |

Fecha Préstamo Hasta diciembre Vencimiento No. 13,960 2008 Varios préstamos 2008 - 2013

Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos

otorgados por la empresa.

B/. 432,638 B/. 335,416

Totales

CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2008, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2007

10. Préstamos por pagar - bancos, (continuación)

| PORCIÓN LARGO PLAZO | 2008 | 2007 |
|--|--------------------|--------------------|
| CITIBANK (BANCO CUSCATLÁN – PANABANK) BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA | B/ | B/. 93,159 |
| (PANAMA), S. A. GLOBAL BANK CORPORATION | 179,709 46,222 | 244,141 |
| METROBANK, S. A. | 46,105 | |
| Totales | B/. <u>272,036</u> | B/. <u>337,300</u> |

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/.4,930 para el año 2008 y de B/.4,154 para el año 2007, se le adeuda a la Caja de Seguro Social y corresponde a las cuotas obrero patronales, de los salarios pagados en el mes de diciembre 2008 y 2007, respectivamente. Este monto se paga en el mes siguiente, es decir, en el mes de enero de 2009 y 2008, respectivamente.

12. Impuesto sobre la renta por pagar

El monto de B/.370,553 para el año 2008, incluye el monto de B/.73,712 que corresponde al impuesto sobre la renta causado para el período 2008 y de B/.264,191 para el año 2007, corresponde al impuesto de renta por pagar de la empresa. Estos montos fueron determinados con base a la renta gravable según su declaración de renta del período 2008 y 2007, respectivamente.

13. Ingresos - gastos de manejo no devengados

Con base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) y para las empresas financieras, los ingresos por gastos de manejo, deben ser diferidos o generados con base a la duración o vigencia del préstamo.

A continuación presentamos el siguiente análisis:

| | | 2008 | 2007 |
|--|-----|---------|--------------------|
| Saldos al inicio del período | В/. | 570,793 | B/. 172,785 |
| Totales de ingresos al 31 de diciembre previamente informado | | 608,927 | 545,844 |
| Menos: monto diferido por amortizar | | 989,782 | 570,793 |
| Totales de ingresos del período | В/. | 189,938 | B/. <u>147,836</u> |

8ge

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2008, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2007

14. Impuesto sobre la renta – diferido

El importe de B/.66,368 del impuesto sobre la renta – diferido fue cerrado debido a que los registros contables que afectaban los ingresos de manejo para efectos fiscales se consideraban íntegros al 100% como tales a partir del año 2007 y de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera éstos son prorrateados tanto financieramente como su consideración fiscal. De allí, que este importe fue llevado a las utilidades retenidas para este período 2008.

El importe de impuesto sobre la renta – diferido para diciembre de 2007 asciende a B/.66,368 este impuesto representa el saldo por cobrar y/o por pagar en años futuros, que resulten de diferencias temporales gravables, de gastos deducibles o ingresos gravables, producto de los ajustes efectuados por efecto de aplicación de las NIIF's. Estas diferencias temporales se esperan reversar en fechas futuras.

15. Utilidades no distribuidas

A las utilidades no distribuidas se le aplicó el monto de B/.15,995 para el año 2008 y de B/.16,443 para el año 2007, 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 diciembre de 2008 y 2007, es de 32 y 25, empleados respectivamente. (Véase detalle en la página No.24).

850-

BARRETO Y ASOCIADOS CONTADORES AUDITORES ASESORES

- 21 -

INFORMACIÓN ADICIONAL



BARRETO Y ASOCIADOS

CONTADORES AUDITORES ASESORES

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 diciembre de 2008, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007

| Totales | 369,393 | 517,846 | (167,442) | (57,067) | 1,994 | (222,515) | 295,331 | | | 265,163 | 104,230 | 369,393 | | (129,350) | (38,092) | (167,442) | 201,951 |
|----------------------------|---|-------------------------|--|-------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------|----------------------------|----------------------|--------------------------|----------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|
| A | 11,759 B/ 7 542 | 1 1 | (1,123) | | | (3,735) | 15,566 | | | 3 | 11,759 | 11,759 | |) (- | (1,123) | (1,123) | 10,636 B/. |
| Letrero | | 151 | C | C | I | 1 | 113 | | | | | F | | V | | | |
| Instalación y mejoras | 10,295 B/. | 10,295 | (9,097) | (653) | 1 | (9,750) | 545 | | | 10,295 | r | 10,295 | | (8,444) | (653) | (6,097) | 1,198 B |
| | 77,350 B/. | -141 | 2) | () | . | 6 | 10 | | | 2 | ∞ | 0 | | (9 | (9 | (7) | 8 B/. |
| Mobiliario y enseres | 77,350 | 101,264 | (27,782 | (6,857) | | (34,639) | 66,625 | | | 48,952 | 28,398 | 77,350 | | (23,236) | (4,546) | (27,782) | 49,568 B |
| | 7 B/. | ر ر امار | | () | | ୍ର ଆ | _ | | | | | | | 6 | () | | B/. |
| Equipo de oficina | 115,567 B/. | 165,326 | (70,941 | (26,099) | 1,994 | (95,046) | 70,280 | | | 81,694 | 33,873 | 115,567 | | (51,779) | (19,162) | (70,941) | 44,626 B, |
| Ä | B/. | ر ر احاد | 0 | (| . 1 | | | | | | - | | | 0 | 0 | ୍ଷ | B/." |
| Equipo rodante | 94,422 B/. | 161,660 | (43,666) | (18,846) | | (62,512 | 99,148 | | | 64,222 | 30,200 | 94,422 | | (33,058) | (10,608) | (43,666) | 50,756 B, |
| | B/. | 1 -1 1-1 | | (| . 1 | <u> </u> | . 11 | | | - | . 1 | | | _ | _ | ~ | B/." |
| Edificio | 60,000 B/. | 000,09 | (14,833) | (2,000) | 1 | (16,833) | 43,167 | | | 60,000 | | 60,000 | | (12,833) | (2,000) | (14,833) | 45,167 B/ |
| Ð | B/. | ļ | | | 1 | 1 | Ш | | | | | ļ | | | | 1 | B/. |
| Al 31 de diciembre de 2008 | COSTO DE ADQUISICIÓN Saldos al inicio del año | Saldos al final del año | DEPRECIACIÓN ACUMULADA Saldos al inicio del año | Más: gastos del período | Menos: ventas y descartes | Saldos al final del año | Saldos netos | Al 31 de diciembre de 2007 | COSTO DE ADQUISICIÓN | Saldos al inicio del año | Más: adiciones | Saldos al final del año | DEPRECIACIÓN ACUMULADA | Saldos al inicio del año | Más: gastos del período | Saldos al final del año | Saldos netos |

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 diciembre de 2008, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007

| AUMENTO O | (DISMINUCIÓN) | 79,149 | 444 | 21,564 | 10,941 | 14 004 | 14,884 | 8,320 | 11,347 | 227 | 0,033 | 77.036 | 2,730 | 1.182 | 1.579 | 73,082 | 13,003 | (5,766) | 390 | 18,975 | 8,755 | 23,404 | 12,524 | (1,389) | (5,302) | 392,270 | 13,183 | 1000 | 131 | (2,140) | (1,658) | 12,288 | 750 | 310 | 40,925 | (3,116) | 1 165 808 | 1,100,000 |
|-----------|---------------|---------------------|---|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------|--------|----------------|------|------------------------|---------------------------|------------------------|----------------|-----------------|------------|----------------------|---------|--------------------------|---------------------------------|--------------|--------------------|----------------------------|-----------|-----------------------|--------------------|-------------------|-------------------------------|-----------------|----------------------------|-----------|----------|----------------------|--------------|-------------|-------------------|--------------|---------------|
| AU | 2007 (DIS) | 158,619 B/. | 4,750 | 33,953 | 17,026 | 2,851 | 28,620 | 12,904 | 11,550 | 1 0 | 3,710 | 10,400 | 1,000 | 664 | 699.6 | 75,746 | 31,472 | 70,944 | 683 | 38,092 | 3,859 | 44,859 | 39,243 | 37,990 | 85,752 | 384,824 | 10,738 | 1 760 | 1,707 | 5,185 | 1,658 | 1,450 | 9,233 | 1 0 | 81,380 | 14,531 670 | 1 470 860 B/ | 1,47,009 D |
| | 2008 | 237,768 B/. 599 170 | 5,194 | 55,517 | 27,967 | 2,918 | 43,504 | 21,224 | 23,203 | 7000 | 10,303 | 54.036 | 3,708 | 1,846 | 11,248 | 148,828 | 44,475 | 65,178 | 1,073 | 57,067 | 12,614 | 68,263 | 51,767 | 36,601 | 80,450 | 11,094 | 23,941 | 393 | 2,300 | 1,039 | 1 | 13,738 | 9,983 | 310 | 122,305 | 11,415 804 | | ." ۵ |
| | Aguadulce | 8,427 B/. | 129 | 160 | 1,122 | 36 | 2,250 | 1,351 | 7,099 | 1 | 1 000 | 1,032 | 756 |) } | | 6,220 | , | • | 1 | 3,625 | 1,599 | 1 | 5,640 | 353 | 129 | 1 0 | 1,369 | 7/ | ¥2 | 4 | (40) | æ | i.it | | c | 30 | 1 0 | .∥ À., |
| ALES | David Agr | 21,253 B/. | 006 | 331 | 923 | | 5,125 | 1,022 | 4,724 | ı | 1 00 | 2,130 | 2,400 | 161 | 101 | 5.946 | 1,626 | - | , | 9,546 | 4,031 | 1 | 1,257 | 352 | 180 | 1 1 | 1,557 | 000 | | 108 | F.: | , | , | | ï | - 09 | /0 12027 | 03,971 D/ |
| SUCURSAL | Santiago I | 17,918 B/. | 933 | 399 | 2,688 | 104 | 4,800 | 2,585 | 5,195 | 59 | 1 4 | 1,455 | 100 | 845 | 1 | 6.846 | 730 |) I | | 6.741 | 4,054 | 23,392 | 1,769 | 401 | 40 | 1 3 | 1,026 | 44 | | 221 | | ı | | 6 | i v | . 99 | 01 121 D/ | - H |
| | Chitré Sa | 15,456 B/ | 1.143 | 482 | 2,086 | 95 | 2,700 | 2,275 | 3,101 | 1 | 1 6 | 1,033 | 1,500 | 840 | 040 | 28.519 | 675 | | • | 5.165 | 2,930 | 9,605 | 2,502 | 406 | 116 | 1 | 2,042 | 1.24 | 1 6 | 232 | • | 1 | 18 1 | v. | 1 | 100 | (d 222 to | 02,333 D/- |
| | Panamá (| 174,714 B/. | 2,089 | 54,145 | 21,148 | 2,572 | 28,629 | 13,991 | 10,034 | 5 q | 10,365 | 11,278 | 51,050 | 1,409 | 11 248 | 101 297 | 41 444 | 65,178 | 1,073 | 31,990 | | 35,266 | 40,599 | 35,089 | 79,985 | 777,094 | 17,947 | 268 | 7,266 | 478 | 1 | 13,738 | 9,983 | 310 | 122,305 | 11,414 | 4 . | 2,330,411 B/. |
| | NOTAS P | 16 B/. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | . 2\/n |
| | | Gastos de personal | Honorarios profesionales Viáticos y viaise | Atención a clientes y empleados | Papelería y útiles de oficina | Papel sellado y timbres | Alquileres | Luz | Telefono y tax | Agua | Cuotas y suscripciones | Combustibles y transporte | ransporte - sucursales | Aseo y impieza | Acarreo y liete | Promaganda | Impuestos nacionales | Securos | Servicios de descrientos | Denreciaciones y amortizaciones | Organización | Alquiler de equipo | Reparación y mantenimiento | Bancarios | Intereses financieros | Intereses de bonos | I.T.B.M.S asumido | fraspasos, placas y revisados | Estacionamiento | Entrenamiento al empleados | Uniformes | Donación | Legales y notariales | No deducible | Incobrables | Multas y recargos | 200 m | lotates |



BARRETO Y ASOCIADOS

CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS DE PERSONAL

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2008, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007

| Al 31 de diciembre de 2008 | Panamá | Chitré | SUCURSALES Santiago David | | Aguadulce | Totales |
|--|--|--------------------------------------|---|--|-------------------------------|---|
| Salario Vacaciones Décimo tercer mes Bonificación Prestaciones laborales Prestaciones sociales Totales | B/. 124,352 B/. 10,405 10,556 8,134 585 20,682 174,714 | 10,708 B/. 871 804 525 907 1,641 | 12,490 B/. 597 1,122 566 995 2,148 17,918 | 16,543 B/. 261 1,235 675 55 2,484 21,253 | 6,409 B/. 553 386 1,079 8,427 | 170,502 12,134 14,270 10,286 2,542 28,034 237,768 |
| Salario Vacaciones Décimo tercer mes Bonificación Prestaciones laborales Prestaciones sociales | 104,529 8,464 8,819 5,733 494 17,210 | 4,874 - 454 200 - 823 | 5,405 110 441 300 - | | | 114,808 8,574 9,714 6,233 494 18,796 |
| Totales | B/. 145,249 B/. | 6,351 B/. | 7,019 B/. | - B/. | - B/. | 158,619 |



-24-

IV PARTE

GOBIERNO CORPORATIVO ²

De conformidad con las guías y principios dictados mediante Acuerdo No. 12 de 11 de noviembre de 2003, para la adopción de recomendaciones y procedimientos relativos al buen gobierno corporativo de las sociedades registradas, responda a las siguientes preguntas en la presentación que se incluye a continuación, sin perjuicio de las explicaciones adicionales que se estimen necesarias o convenientes. En caso de que la sociedad registrada se encuentre sujeta a otros regímenes especiales en la materia, elaborar al respecto.

| | Contenido mínimo |
|----|---|
| 1. | Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica |
| | Si, mas no basados en alguna reglamentación específica |
| 2. | Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas: |
| | a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva. si |
| | b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. si |
| | c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. si |
| | d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el |



| | control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos. |
|----|--|
| | e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría. |
| | f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones. |
| | g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. si |
| 3. | Indique si se ha adoptado un Código de Etica. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido. Si mas parcialmente |
| | Junta Directiva |
| 4. | Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos: |
| | a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros. No, ya que hay un solo accionista, mas si con relación a inversionistas |
| | b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. No existen |
| | c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa. |
| | No existen |
| | d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. |
| | e. Control razonable del riesgo. |
| | si |



| | f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa. |
|----|---|
| | si |
| | g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. |
| | |
| | h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. |
| | (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). |
| | Hay un solo accionista |
| | i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica. |
| | si |
| 5. | Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales. |
| | si |
| | Composición de la Junta Directiva |
| 6. | a. Número de Directores de la Sociedad 3 |
| | b. Número de Directores Independientes de la Administración |
| | |
| | c. Número de Directores Independientes de los Accionistas |



Accionistas Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar 7. el goce de los derechos de los accionistas, tales como: a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo v su observancia. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). Hay un solo accionistas h Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). no c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). no d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). si e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas

de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). no f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). Hay un acta de junta directiva Comités Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como: a. Comité de Auditoría; o su denominación equivalente no b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente si c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente no d. Otros: no En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran 9. constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte? a. Comité de Auditoría no b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos. c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. no

| | Conformación de los Comités |
|----|--|
| 10 | Indique cómo están conformados los Comités de: |
| | a. Auditoría (número de miembros y cargo de quiénes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero). |
| | b. Cumplimiento y Administración de Riesgos |
| | los 3 miembros de la Junta Directiva |
| T | c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. |
| | no |

8 Adicionado por el Acuerdo No.12-2003 de 11 de noviembre de 2003



V. ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES 3

Presente los Estados Financieros anuales, auditados por un Contador Público Autorizado de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, cuando aplique.

NO APLICA

VI. DIVULGACION

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No. 18–00 de 11 de octubre del 2000, el emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Anual entre los inversionistas y al público en general, dentro de los noventa días posteriores al cierre del ejercicio fiscal, por alguno de los medios que allí se indican.

 Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Anual y el nombre del medio:

El envío, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicitara. Adicionalmente el mismo será

1

publicado en la página de la Bolsa de Valores de Panamá. www.panabolsa.com

2. Fecha de divulgación.

El emisor estará distribuyendo copias de este informe durante la primera semana del mes de abril de 2009.

Firma

José María Herrera Jr Apoderado General Firma

Evis Cano Stratego Consulting Corp 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"

HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.
LCDA. MARILIN GONZALEZ

Apartado 0819-06446

Panamá, Rep. de Panamá

REPUBLICA DE PANAMA PROVINCIA DE PANAMA

NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

Licdo. Carlos Strah Castrellón
NOTARIO PUBLICO DECIMO

CALLE 50 Y ELVIRA MENDEZ

EDIFICIO EL EJECUTIVO

MARIA HERRERA HACEN UNA DECLARACION NOTARIAL

Teléfonos: 223-9423

Fax:

223-9429

| COPIA ESCRITURA | No | 27 DE | marzo DE | DE 20 |
|--------------------|--------------|-----------------|-------------------|------------|
| PORI | LA CUAL ALBA | CUBILLA GONZALE | Z, RAMON CASTILLI | ERO Y JOSE |

PIPIDUCA DE PANAMA





NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

------DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA----------DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintisiete (27) días del mes de marzo del año dos mil nueve (2009), ante mí, CARLOS STRAH CASTRELLON, Notario Público Décimo del Circuito Notarial de Panamá, varón, panameño, portador de la cédula de identidad personal número ocho – ciento cuarenta y siete - ochocientos dos (8-147-802); comparecieron personalmente: ALBA CUBILLA GONZALEZ, mujer, panameña, mayor de edad, soltera, vecina de esta ciudad, con cédula de identidad personal número cuatro - ciento cuarenta y siete - dos mil setecientos noventa (4-147-2790), RAMON CASTILLERO, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número seis - veintiséis -doscientos cincuenta y cuatro (6-26-254) y JOSÉ MARÍA HERRERA, varón, panameño, mayor de edad, soltero, con cédula de identidad personal número ocho - ciento noventa y cinco - ochocientos treinta y dos (8-195-832), Presidente, Tesorero y Gerente General respectivamente de HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., Sociedad Anónima debidamente registrada a la Ficha doscientos noventa y tres mil novecientos cuarenta y uno (293941), Rollo cuarenta y cuatro mil cincuenta y cinco (44055), Imagen cero, cero cuarenta y cinco (0045), de la Sección de Micropeticulas Mercantil del Registro Público, todos con residencia en Panamá, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, lo siguiente::----a. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente a HIPOTECARIA METROCREDIT, b. Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre los hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.-----c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., para el período correspondiente del uno (1) de enero de dos mil ocho (2008) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil ocho (2008).----d. Que los firmantes: d.1) Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa;d.2) Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el período en el que los

| reportes han sido preparados; | | | | |
|--|--|--|--|--|
| d.3) Han evaluado la efectividad de los controles internos de HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., dentro de los noventa | | | | |
| (90) dias previos a la emisión de los Estados Financieros; | | | | |
| d.4) Han presentado en los estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en | | | | |
| las evaluaciones efectuadas a esa fecha. | | | | |
| e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de BARRETO Y ASOCIADOS, lo siguiente: | | | | |
| e.1) Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan | | | | |
| afectar negativamente la capacidad de HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., para registrar, procesar y reportar información | | | | |
| financiera, e indicando a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos; | | | | |
| e.2) Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol | | | | |
| significativo en la ejecución de los controles internos de HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., | | | | |
| f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los | | | | |
| controles internos de HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma | | | | |
| importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas | | | | |
| con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa | | | | |
| Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Comisión Nacional de Valores | | | | |
| The second particle products and the control of the second | | | | |
| Leida como le fue la misma en presencia de los testigos instrumentales SIMION RODRIGUEZ, con cèdula de identidad | | | | |
| personal número nueve-ciento setenta y cuatro-doscientos (9-174-200) y VLADIMIR MORALES, con cédula de identidad | | | | |
| personal número ocho-setecientos cincuenta y nueve-ochocientos noventa y cuatro (8-759-894), mayores de edad, vecinos | | | | |
| de esta ciudad, a quienes conozco y declaro hábiles para este cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y | | | | |
| firmamos todos para constancia, ante mi, el Notario, que doy fe. | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| ALBA CUBILLA GONZALEZ RAMON CASTILLERO JOSÉ MARIA HEBRERA | | | | |
| ALDA GOSTILLE OF THE PARTY IN T | | | | |
| | | | | |
| SIMION RÖDINGUEZ VLADIMIR MORALES | | | | |
| Thursing State of the state of | | | | |
| Carlos Strah Castrallán NOTARIO PUBLICO DECIMO | | | | |
| NOTATED ESTATE OF THE PARTY OF | | | | |

PECIMA DE