HIPOTECARIA METROCREDIT

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

II TRIMESTRE

30 DE JUNIO DE 2008

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL IN-T

HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

30 de junio de 2008

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

VALORES QUE HA REGISTRADO: BONOS HIPOTECARIOS

NUMERO DE TELEFONO (FAX) DEL EMISOR:

TELEFONO: 223-6065

FAX: 213-0622

DIRECCION DEL EMISOR: VIA ESPAÑA Y VIA ARGENTINA

EDIFICIO CASA BELLA PRIMER PISO

DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR:

EMAIL: hipotecaria@metrocreditpanama.com

I PARTE

I ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Para el período correspondiente al segundo trimestre del año 2008, la empresa registró activos circulantes por un monto de B/.16,453,867 cual consideramos muy bueno, ya que representa un aumento de 3.01% vs las cifras reportadas al 31 de marzo de 2008 en el informe previo, y 24.8% vs el 31 de diciembre de 2007 . El efectivo representó B/.1,279,120 una disminución del 43% vs el 31 de marzo de 2008 lo que supone una mayor y mejor utilización del mismo. Este efectivo representa un 7.77% del total de los activos corrientes, representando las cuentas por cobrar casi el 91.42 % o sea el área mas productiva de la empresa, que a su vez tuvo un aumento del orden del 10.56% vs el trimestre precedente. Los activos circulantes representan el 96.56% del total de activos, el restante 3.44% está representado por mobiliario y equipo de oficinas 1.41%,y propiedades disponibles para la venta y otros activos representan el restante 2.03% del total de activos.

Al cierre del segundo trimestre del 2008, la empresa mantiene 3 emisiones de valores en el mercado. Dos emisiones de Bonos y una emisión de Valores Comerciales Negociables. Con el producto de estas emisiones la empresa ha disminuido la utilización de sus líneas de crédito bancarias y el remanente es utilizado como capital de trabajo. Al cierre del presente trimestre todas las garantías se encuentran depositadas en el fiduciario ABS TRUST.

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de B/15,496,100, lo que representa un aumento de 1.18% vs el trimestre anterior, desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes $4,067,176 o sea 26.25% del total, que a su vez tuvo una disminución de 2.2% vs el 31 de marzo de 2008, básicamente por una disminución en su sobregiro bancario.

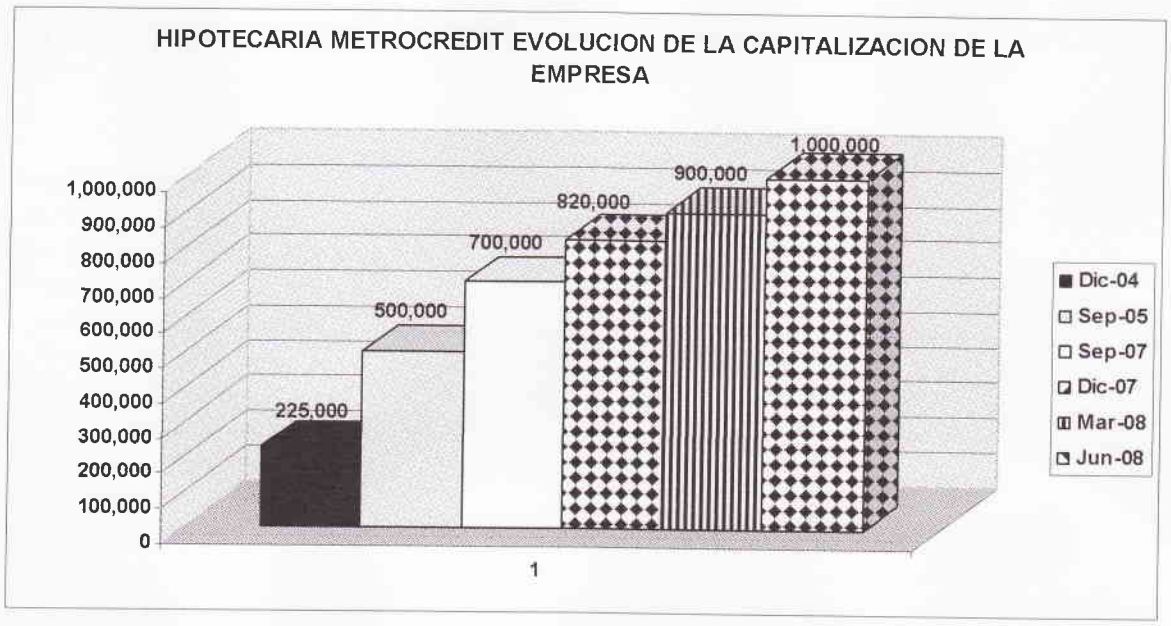
El pasivo a largo plazo, aumentó 0.4 %% producto de un muy pequeño incremento de préstamos por pagar a bancos.

Los otros pasivos crecieron 4.78% al aumentar la cartera de crédito en el rubro de intereses y gastos de manejo diferidos.

En este trimestre varió la relación corriente, ya que al 31 de marzo de 2008 era de 3.84 a 1 y el actual trimestre es de 4.05 lo cual sigue siendo una buena relación de medida de liquidez.

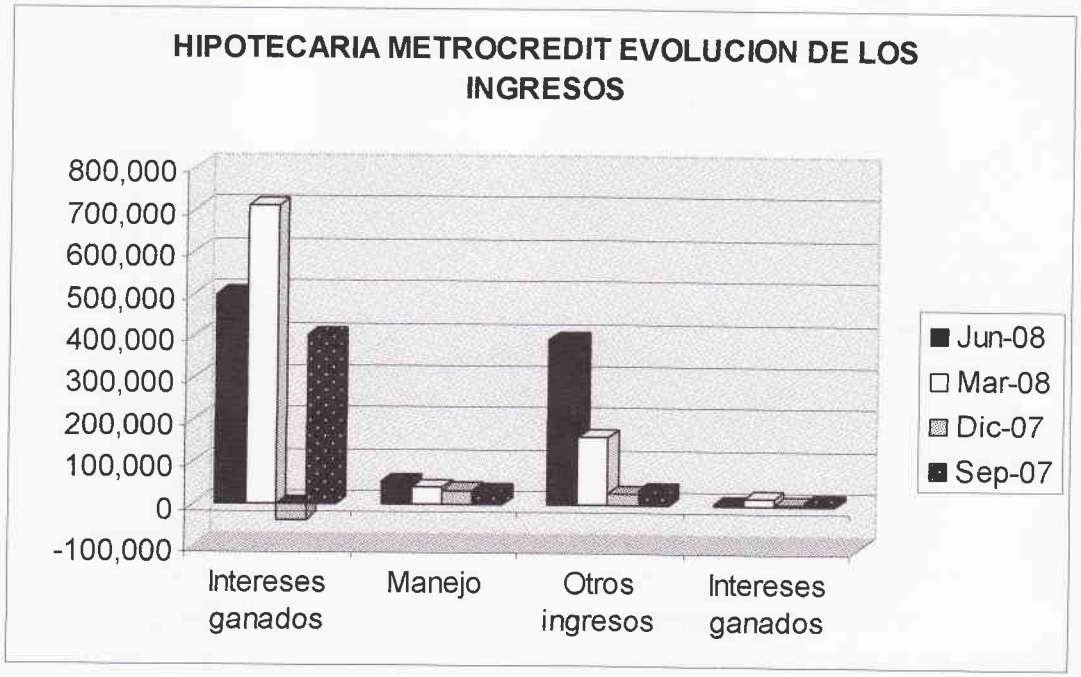
B. RECURSOS DE CAPITAL

En el segundo trimestre del año la empresa aumentó su capital pagado a $ 1 millón, siendo el segundo aumento en el año; esto representa un aumento de 11.11% en el trimestre y 21.95% acumulado en el presente año. Además ha duplicado su capital desde que la empresa se convirtió en un activo participante del mercado de valores. Su relación de apalancamiento en la actualidad es de 10.03 veces vs 12.68 a marzo 31 de 2008 cual representa una buena mejoría.



C. RESULTADOS OPERATIVOS

A continuación detalle de los ingresos de la empresa durante los últimos 4 trimestres de operaciones de la misma.



Durante el segundo trimestre del presente año, la empresa obtuvo ingresos por el orden de US$957,737 desglosándose el mismo así: Intereses Ganados US$ 499,657, Manejo US$ 56,593 , Otros ingresos US$ 395,374 e intereses ganados por el orden de B/.6,113 .

Los gastos generales y administrativos del trimestre alcanzaron la suma de US$ 479,084 o sea un 10.12% menor que el trimestre anterior ,y si comparamos este trimestre vs el 2007, los gastos representan 68.4% vs el total de los gastos del año precedente. Sin embargo debemos tomar en consideración que parte de este aumento (es debido a la apertura de las sucursales de la empresa en Chitré y Santiago y David y Aguadulce.
Para este trimestre los gastos mas representativos se encuentran representados por los de intereses y financieros, que fueron de US$ 212.590 y representan un 44.4% del total de gastos del trimestre , y los honorarios profesionales y gastos de personal que en conjunto suman US$ 91,522 o sea un 19.1% del total de gastos del trimestre.

Se registró una utilidad bruta de $478,653 lo que después de impuestos estimados representa una utilidad neta de US$ 336,783, que incluso representa un 183.2% del total de las utilidades netas de todo el año 2007.

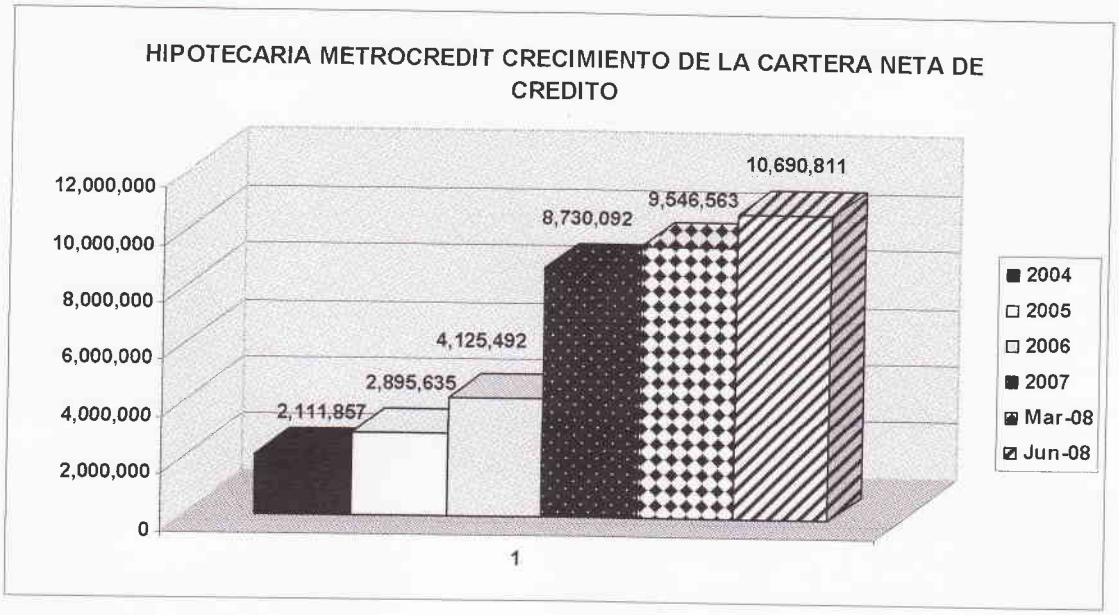
D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

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 trimestre un 12% 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.

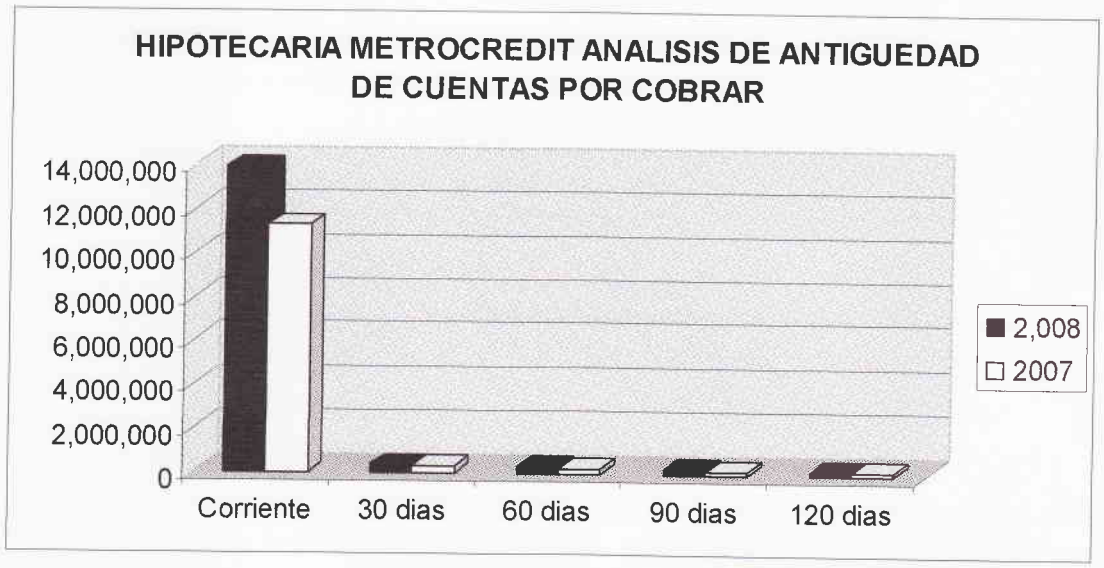
Dado que el interior ha representado un importante porcentaje del aumento de la cartera de préstamos en el presente año, sobre todo en el área de provincias centrales, área no atendida anteriormente, la dirección de la empresa ha tomado una política agresiva de expansión. En el año 2007 se abrieron Sucursales en Chitré, otra en Santiago e igualmente en David., y se hizo la inversión de un nuevo local en Penonomé, el cual será entregado en el mes de septiembre 2008. 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 presente año a un monto no menor $1.4 millones

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



A continuación presentamos un cuadro de la antigüedad de las cuentas por cobrar de la empresa, basado en el listado de la cartera bruta. En el mismo los valores son cuentas corrientes 92.95%, de 0-30 días 2.44%, de 31 a 60 días 2.00%. de 61 a 90 días 1.51% y de 91 a 120 días 1.10%. No hay cuentas por cobrar a mas de 120 días, ya que de pasarse a 121 días se procede a cobro judicial con remate de la propiedad.



II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

Estado de Situación Financiera	Trimestre que reporta Sept. 2007	Trimestre que Reporta Dic. 2007	Trimestre que reporta Marzo 2008	Trimestre que reporta Junio 2008
Ingresos totales	402,000	33,367	933,403	957,737
Utilidad antes de Impuestos	147,972	-521,035	400,382	336,783
Depreciación y amortización	7,871	10,115	12,992	14,857

Balance General	Trimestre que reporta Sept. 2007	Trimestre que reporta Dic. 2007	Trimestre que reporta Marzo 2008	Trimestre que reporta Junio 2008
Activo Circulante	11,322,678	13,181,304	15,973,305	16,453,867
Activos Totales	11,660,122	13,675,998	16,522,719	17,040,643
Pasivo Circulante	1,094,215	1,474,637	4,157,278	4,067,176
Bonos por pagar	5,705,000	5,996,000	5,996,000	5,996,000
Capital Pagado	700,000	820,000	900,000	1,000,000
Razones Financieras				
Deuda total/patrimonio	11.22	14.95	12.67	10.03
Capital de Trabajo	10,228,463	10,706,667	11,816,027	12,386,691
Razón Corriente	10.35	8.94	3.84	4.05
Préstamos y Bonos /Activos Totales	0.55	0.55	0.59	0.56
Gastos de Operación/Ingresos Totales	0.55	16.62	0.57	0.50

III PARTE

Estados Financieros Interinos al segundo trimestre del año 2008
(30 de junio)

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2008, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2007

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

Panamá, 16 de agosto de 2008.

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

Estimados señores:

Adjunto le remitimos el estado financiero de **HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.**, correspondiente al período finalizado al 30 de junio de 2008, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2007; este estado financiero interino ha sido preparado con base a las Normas Internacionales de Información Financiera.

ESTADOS FINANCIEROS	**PAGINA No.**
Balance de situación	2 - 3
Estado de resultados	4
Estado de patrimonio de los accionistas	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 – 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

Atentamente,

Barreto y Asociados

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

MIEMBRO DE POLARIS INTERNATIONAL

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACION

Al 30 de junio de 2008, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2007

ACTIVO	NOTAS	2008	2007
Activo corriente			
Efectivo en caja y bancos	1	B/. 1,279,120	B/. 886,694
Préstamos por cobrar - clientes	2	15,041,950	12,172,947
Adelanto a préstamos por cobrar		8,527	14,535
Adelanto a compra		73,575	57,775
Seguros pagados por adelantado	3	6,372	5,030
Impuesto sobre la renta - estimado	4	44,323	44,323
Total activo corriente		16,453,867	13,181,304
Propiedades disponibles para la venta	5	20,567	21,107
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	6	240,015	201,951
Otros activos			
Cuentas por cobrar - otras	7	259,843	212,073
Depósito de garantía		2,151	2,151
Gastos de organización, neto de amortización acumulada	8	63,200	56,412
Fondos en Fideicomiso	C	1,000	1,000
Total otros activos		326,194	271,636
Total activo		B/. **17,040,643**	B/. 13,675,998
Cuentas de Orden			
Valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar		B/. **28,092,615**	B/. 23,103,631

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACION

Al 30 de junio 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/. 219,870	B/. 744,976
Cuentas por pagar - proveedores	9	7,302	12,010
Cuentas por pagar - honorarios		15,850	15,850
V.C.N. por pagar	C	3,000,000	-
Préstamos por pagar - bancos	10	295,347	432,638
Impuesto y retenciones por pagar	11	4,165	4,154
Descuentos retenidos por pagar		38	-
Abonos que no corresponden		4,092	818
Impuesto sobre la renta por pagar	12	520,512	264,191
Total pasivo corriente		4,067,176	1,474,637
Pasivo largo plazo			
Bonos por pagar	C	5,996,000	5,996,000
Préstamos por pagar - bancos	10	65,952	337,300
Total pasivo largo plazo		6,061,952	6,333,300
Otros pasivos			
Cuentas por pagar - otras		-	5,008
Cuentas por pagar - terceros		210,564	325,516
Intereses no devengados	2	4,351,139	4,042,855
Gastos de manejo no devengados	13	805,269	570,793
Impuesto sobre la renta - diferido	14	-	66,368
Total otros pasivos		5,366,972	5,010,540
Total pasivo		15,496,100	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 1,000 para junio de 2008 y 820 para diciembre de 2007		1,000,000	820,000
Utilidades no distribuidas	15	544,543	37,521
Total patrimonio de los accionistas		1,544,543	857,521
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		B/. **17,040,643**	B/. 13,675,998

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de enero al 30 de junio de 2008, con cifras comparativas del 1 de enero al 30 de junio de 2007

	NOTAS	2008	%	2007	%	AUMENTO O (DISMINUCION)	%
Ingresos							
Intereses ganados		B/. 1,210,138	63	B/. 793,659	65	B/. 416,479	52
Ingresos - gastos de manejo	13	96,987	5	80,981	7	16,006	20
Intereses ganados - plazos fijos		27,108	1	14,494	1	12,614	87
Otros ingresos		556,907	30	335,277	26	221,630	66
Total ingresos		1,891,140	100	1,224,411	100	666,729	54
Menos:							
Gastos generales y administrativos	16	1,012,105	54	594,990	49	417,115	70
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		879,035	46	629,421	51	249,614	-
Menos: impuesto sobre la renta							
Estimado		256,322	14	234,526	19	21,796	-
Diferido		-	-	47,212	4	(47,212)	(100)
Total impuesto sobre la renta		256,322	14	281,738	24	(25,416)	-
Utilidad neta		B/. **622,713**	34	B/. 347,683	27	B/. 275,030	-

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Del 1 de enero al 30 de junio de 2008, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007

	NOTAS	Acciones comunes	Utilidades no distribuidas	Total del patrimonio de los accionistas
Saldo al 31 de diciembre de 2006		B/. 500,000	B/. 241,614	B/. 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)
Saldo 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		-	(172,785)	(172,785)
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2007		-	(210,968)	(210,968)
Saldo al 31 de diciembre de 2007		820,000	(146,329)	673,671
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2007		-	183,850	183,850
Saldo al 31 de diciembre de 2007		820,000	37,521	857,521
Saldo al 31 de diciembre de 2007		820,000	53,965	873,965
Más: emisión de acciones		180,000	-	180,000
Menos: capitalización de utilidades		-	(180,000)	(180,000)
ajustes a período anterior		-	(2,060)	(2,060)
impuesto complementario	15	-	(16,443)	(16,443)
Saldo al 30 de junio de 2008		1,000,000	(144,538)	855,462
Efecto por cambios de principios contables a Normas Internacionales de Información Financiera				
Más: impuesto sobre la renta - diferido	14	-	66,368	66,368
Saldo al 30 de junio de 2008		1,000,000	(78,170)	921,830
Utilidad neta al 30 de junio de 2008		-	622,713	622,713
Saldo al 30 de junio de 2008		B/. **1,000,000**	B/. **544,543**	B/. **1,544,543**

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Del 1 de enero al 30 de junio de 2008, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007

		2008		2007
Flujos de efectivo de actividades de operación				
Efectivo recibido de:				
Abonos de préstamos por cobrar, intereses ganados y comisión de cierre	B/.	3,649,335	B/.	5,026,867
Efectivo (utilizado) en:				
Gastos administrativos pagados		(966,038)		(1,461,294)
Pago de impuestos		(31,006)		(67,255)
Préstamos otorgados		(4,224,744)		(6,262,857)
Adelantos a préstamos		6,008		(4,548)
Cuentas por cobrar - otras		(52,778)		(231,733)
Total efectivo (utilizado)		(5,268,558)		(8,027,687)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación		(1,619,223)		(3,000,820)
Flujos de efectivo de actividades de inversión				
Efectivo recibido o (utilizado) en:				
Adquisición en activo fijo		(65,913)		(104,230)
Depósitos en garantía		-		(825)
Adelanto a compras		(15,800)		(57,775)
Emisión de acciones		-		100,000
Capitalización de utilidades		-		(100,000)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de inversión		(81,713)		(162,830)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento				
Efectivo (utilizado) o recibido en:				
Préstamos abonados o cancelados		(505,540)		(440,269)
Préstamos recibidos		96,900		609,098
Bonos por pagar		3,000,000		2,858,000
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		27,108		29,195
Dividendos pagados		-		(60,000)
Aporte de accionista		-		220,000
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento		2,618,468		3,216,024
Aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo		917,532		52,374
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		141,718		89,344
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	B/.	**1,059,250**	B/.	141,718

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio 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

Primera Emisión de Bonos

La empresa obtuvo una autorización para la Emisión Pública de Bonos Hipotecario, mediante la Resolución emitida por la Comisión Nacional de Valores, No. CNV 209-05 del 7 de septiembre de 2005. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

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

Fecha de emisión:	15 de septiembre de 2005.
Monto:	Tres millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno. (B/.3,000,000.00)
Bonos por pagar:	Dos millones novecientos noventa y seis mil Balboas(B/.2,996,000.00)
Bonos disponibles para la venta:	Cuatro mil Balboas (B/.4,000.00)
Plazo:	Cuatro años (15 de septiembre del 2009).
Tasa de interés:	Ocho por ciento anuales (8%), 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.

Nota: Se autorizó el pago de esta primera emisión para el 19 de octubre del presente año.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2008, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2007

C. Emisión de Bonos (continuación)

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.

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

- "En caso que le 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 periodo 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.

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 del 2011).
Tasa de interés:	Ocho punto veinticinco por ciento anuales (8.25%), pagadas mensualmente.
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía:	Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con la empresa ABS Trust, con avalúo equivalente al 200% del importe de la emisión tal como se detalla en la sección H del presente prospecto. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S. A., y estas se ceden al Fideicomiso constituido con ABS Trust.

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio 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 le 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 periodo 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.

Bienes del Fideicomiso

Fideicomiso I

El valor de la cartera con corte al 30 de junio de 2008, asciende a TRES MILLONES TRESCIENTOS CINCO MIL TREINTA Y OCHO DOLARES CON CINCUENTA Y OCHO CENTÉSIMOS. (US $ 3,305,038.58)

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SIETE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO DOLARES CON TREINTA CENTÉSIMOS. (US $ 7,668,564.30), para la misma fecha.

Fideicomiso II

El valor de la cartera con corte al 30 de junio de 2008, asciende a TRES MILLONES TRESCIENTOS CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO DOLARES CON CINCO CENTÉSIMOS. (US $ 3,304,264.05)

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SEIS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS DOLARES CON SETENTA Y CINCO CENTÉSIMOS. (US $ 6,265,576.75), para la misma fecha.

Fideicomiso III

El valor de la cartera con corte al 30 de junio de 2008, asciende a TRES MILLONES DOCE MIL NOVENTA Y NUEVE DOLARES CON CUARENTA Y NUEVE CENTÉSIMOS. (US $ 3,012,099.49)

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SEIS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO DOLARES CON SESENTA Y CINCO CENTÉSIMOS. (US $ 6,274,735.65), para la misma fecha.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2008, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2007

C. Emisión de Bonos (continuación)

Informe de la empresa Fiduciaria

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.

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.

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 327-07 del 26 de diciembre de 2007. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

C. Emisión de Bonos (continuación)

Emisión de Valores Comerciales Negociables (continuación)

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

Fecha de emisión:	28 de diciembre de 2007.
Monto:	Tres millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno. (B/.3,000,000.00)
Bonos disponibles para la venta:	Tres millones de Balboas (B/.3,000,000.00)
Plazo:	Un año (21 de diciembre del 2008).
Tasa de interés:	Siete punto setenta y cinco por ciento anuales (7.75%), pagadas mensualmente.
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía:	Los Valores estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía Irrevocable constituido con la empresa ABS Trust, conformado por créditos con garantías de hipotecas de propiedades de sus clientes o de efectivo, quedando claro que el efectivo aportado podrá ser invertido en títulos valores. Los créditos con garantía hipotecaria tendrán un avalúo equivalente al 200% del importe de los Valores Comerciales Negociables emitidos y en circulación. Cuando los aportes sean en efectivo éstos serán reconocidos a la par y por un valor nominal igual al valor de los Valores Comerciales Negociable emitidos y en circulación.

D. Resumen de las principales políticas de contabilidad

a) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

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

b) Base de preparación

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

Las políticas de contabilidad aplicadas por la empresa para el período terminado el 30 de junio 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.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio 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 marzo 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:

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

h) Uso de estimados

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

i) Deterioro de activo

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

j) Declaración de renta

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio 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	B/.	13,637	B/.	13,342
Caja menuda		500		500
Banco Nacional de Panamá		7,853		7,322
Caja de Ahorros		733		6,828
Banco Trasatlántico, S. A.		2,793		22,853
Banco Trasatlántico, S. A. - jubilados		8,419		5,736
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.		697,459		8,951
Banco Cuscatlán - Panabank - Penonomé		117		358
Banco Cuscatlán - Panabank - Chitré		68		-
Banco Cuscatlán - Panabank - David		176		-
Global Bank Corporation - trabajo		103		-
Global Bank Corporation - préstamos		3,273		-
Global Bank Corporation - Chitré		1,000		-
Global Bank Corporation - Santiago		1,000		-
Global Bank Corporation - Penonomé		1,000		-
Global Bank Corporation - Aguadulce		1,000		-
Totales - cuentas corrientes		739,131		65,890
Banco Cuscatlán - Panabank		45,828		31,643
Caja de Ahorros		3,088		3,088
Totales - cuentas de ahorros		48,916		34,731
Banco Cuscatlán - Panabank		46,073		46,073
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.		40,000		40,000
MetroBank		25,000		-
Totales - plazo fijo		491,073		786,073
Sub-totales pasan a la página No.15	B/.	**1,279,120**	B/.	886,694

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio 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	B/. **1,279,120**	B/. 886,694
Menos: Sobregiros bancarios *		
Banco Cuscatlán - Panabank - cta. trabajo	431	104,177
Banco Cuscatlán - Panabank	357	166,222
Global Bank Corporation	204,741	431,303
Banco Cuscatlán - Panabank - Chitré	-	24,546
Banco Cuscatlán - Panabank - Santiago	55	16,413
Banco Cuscatlán - Panabank - Chiriquí	-	2,315
Global Bank Corporation - Aguadulce	3,313	-
MetroBank - trabajo	2,223	-
MetroBank – préstamo	8,750	-
Sub-totales	**(219,870)**	(744,976)
Totales netos	B/. **1,059,250**	B/. 141,718

* 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	B/. 15,041,950	B/. 12,172,947
Menos: intereses no devengados	4,351,139	4,042,855
Totales préstamos por cobrar – netos	B/. **10,690,811**	B/. 8,130,092

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

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio 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 30 de junio de 2008 y al 31 de diciembre de 2007, así:

	2008	**%**	2007	**%**
Corriente	B/. 13,984,501	92.97	B/. 11,317,189	92.97
30 días	362,511	2.41	298,237	2.45
60 días	302,343	2.01	241,024	1.98
90 días	224,125	1.49	183,812	1.51
120 días	168,470	1.12	132,685	1.09
Totales	B/. **15,041,950**	100.00	B/. 12,172,947	100.00

3. Seguro pagados por adelantado

El monto de B/.**6,372** para junio de 2008 y de B/.5,030 para diciembre de 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/.**44,323** para junio de 2008 y para diciembre de 2007, corresponde al impuesto sobre la renta estimado para los períodos 2008 y 2007, respectivamente. Estos montos fueron determinados con base a la renta gravable según las declaraciones de renta de los años 2007 y 2006, respectivamente.

5. Propiedades disponibles para la venta

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

A continuación presentamos el siguiente desglose:

Finca No.		**Valor de Adjudicación**	Valor de Avalúo
120.807		B/. 9,769	B/. 18,000
214.677	*	10,798	15,000
Totales		B/. **20,567**	B/. 33,000

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio 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/.**259,843** para junio de 2008 y de B/.212,073 para diciembre de 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/.**63,200** para junio de 2008 y de B/.56,412 para diciembre de 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 junio de 2008 se amortizó B/.**5,724** y para diciembre de 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	**%**		2007	%
De 1 a 30 días	B/.	-	-	B/.	6,733	56.06
De 31 a 60 días		650	8.90		-	-
De 61 a 90 días		1,823	24.96		2,394	19.93
De 91 a 120 ó más		4,829	66.14		2,883	24.01
Totales	B/.	**7,302**	100.00	B/.	12,010	100.00

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

PORCIÓN CORRIENTE				**2008**	2007
BANCO CUSCATLÁN - PANABANK					
Préstamo No.	Fecha vencimiento				
Varios préstamos	2005 - 2010	Hasta junio 2008	B/.	-	B/. 41,130
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos 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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio 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.18			B/. -	B/. 41,130
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A.				
Préstamo No.	Fecha vencimiento			
Varios préstamos	2005 - 2011	Hasta junio 2008	67,751	124,937
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Total de hipotecas garantizando la línea B/.768,830				
CAJA DE AHORROS				
Préstamo No.	Fecha vencimiento			
Varios préstamos	2006 - 2008	Hasta junio 2008	183,156	208,814
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Total de hipotecas garantizando la línea B/.347,994				
GLOBAL BANK CORPORATION				
Préstamo No.	Fecha vencimiento			
Varios préstamos	2007 - 2011	Hasta junio 2008	14,440	57,757
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Total de hipotecas garantizando la línea B/.72,196				
METROBANK				
Préstamo No.	Fecha vencimiento			
4644	2008 - 2009	Hasta junio 2008	30,000	-
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Totales			B/. **295,347**	B/. 432,638

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2008, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2007

10. Préstamos por pagar – bancos, (continuación)

PORCIÓN LARGO PLAZO	2008	2007
BANCO CUSCATLÁN – PANABANK	B/. -	B/. 93,159
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A.	29,855	244,141
GLOBAL BANK CORPORATION	36,097	-
Totales	B/. **65,952**	B/. 337,300

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/.**4,165** para junio de 2008 y de B/.4,154 para diciembre de 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 junio de 2008 y en el mes de diciembre de 2007, respectivamente. Este monto se paga en el mes siguiente, es decir, en el mes de julio de 2008 y en el mes de enero 2008.

12. Impuesto sobre la renta por pagar

El monto de B/.**520,512** para junio de 2008, incluye el monto de B/.256,322 que corresponde al impuesto sobre la renta causado para el período junio de 2008 y de B/.264,191 para diciembre de 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 año 2007 y 2006, 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	B/. 570,793	B/. 172,785
Totales del período al 30 de junio de 2008 y al 31 de diciembre de 2007	331,463	545,844
Menos: monto diferido por amortizar	**805,269**	570,793
Totales de ingresos del período	B/. **96,987**	B/. 147,836

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio 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 junio 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/.**16,443** para junio de 2008 y para diciembre de 2007, correspondiente al impuesto complementario pagado por cuenta de los accionistas en concepto de adelanto al impuesto de dividendos.

16. Gastos de personal

Al 30 de junio de 2008 y al 31 de diciembre de 2007, los gastos de personal se detallan así:

	2008	2007
Salarios	B/. 81,629	B/. 114,808
Vacaciones	8,519	8,574
Décimo tercer mes	4,615	9,714
Bonificación	-	6,233
Prestaciones laborales	2,500	494
Prestaciones sociales	13,695	18,796
Totales	B/. **110,958**	B/. 158,619

El número de empleados durante el período terminado al 30 de junio de 2008 y al 31 de diciembre de 2007, es de **30** y 25, empleados respectivamente.

INFORMACIÓN ADICIONAL

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

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

Del 1 de enero al 30 de junio de 2008, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007

Al 30 de junio de 2008	Edificio	Equipo rodante	Equipo de oficina	Mobiliario y enseres	Instalación y mejoras	Letrero	Totales
COSTO DE ADQUISICIÓN							
Saldos al inicio del año	B/. 60,000	B/. 94,422	B/. 115,567	B/. 77,350	B/. 10,295	B/. 11,759	B/. 369,393
Más: adiciones	-	31,905	24,312	7,600	-	2,096	65,913
Saldos al 30 de junio	60,000	126,327	139,879	84,950	10,295	13,855	435,306
DEPRECIACIÓN ACUMULADA							
Saldos al inicio del año	(14,833)	(43,666)	(70,941)	(27,782)	(9,097)	(1,123)	(166,319)
Más: gastos del período	(1,000)	(8,476)	(13,568)	(3,252)	(326)	(1,227)	(27,849)
Saldos al 30 de junio	(15,833)	(52,142)	(84,509)	(31,034)	(9,423)	(2,350)	(195,291)
Saldos netos	**44,167**	**74,185**	**55,370**	**53,916**	**872**	**11,505**	**240,015**
Al 31 de diciembre de 2007							
COSTO DE ADQUISICIÓN							
Saldos al inicio del año	60,000	64,222	81,694	48,952	10,295	-	265,163
Más: adiciones	-	30,200	33,873	28,398	-	11,759	104,230
Saldos al final del año	60,000	94,422	115,567	77,350	10,295	11,759	369,393
DEPRECIACIÓN ACUMULADA							
Saldos al inicio del año	(12,833)	(33,058)	(51,779)	(23,236)	(8,444)	(-)	(129,350)
Más: gastos del período	(2,000)	(10,608)	(19,162)	(4,546)	(653)	(1,123)	(38,092)
Saldos al final del año	(14,833)	(43,666)	(70,941)	(27,782)	(9,097)	(1,123)	(167,442)
Saldos netos	B/. 45,167	B/. 50,756	B/. 44,626	B/. 49,568	B/. 1,198	B/. 10,636	B/. 201,951

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

Del 1 de enero al 30 de junio de 2008, con cifras comparativas del 1 de enero al 30 de junio de 2007

		SUCURSALES							
	NOTAS	Panamá	Chitré	Santiago	David	Aguadulce	2008	2007	AUMENTO O (DISMINUCIÓN)
Gastos de personal	16	B/. 80,792	B/. 8,708	B/. 8,995	B/. 9,774	B/. 2,689	B/. 110,958	B/. 69,130	B/. 41,828
Honorarios profesionales		126,260	50	-	-	-	126,310	74,251	52,059
Viáticos y viajes		1,532	718	708	649	6	3,613	700	2,913
Atención a clientes y empleados		24,949	190	79	136	4	25,358	13,840	11,518
Papelería y útiles de oficina		12,734	1,656	1,839	323	814	17,366	7,300	10,066
Papel sellado y timbres		1,272	53	56	52	5	1,438	1,345	93
Alquileres		14,010	1,350	2,400	2,550	750	21,060	11,375	9,685
Luz		5,410	1,202	1,432	474	365	8,883	5,206	3,677
Teléfono y fax		3,387	1,722	1,688	2,184	922	9,903	4,384	5,519
Cuotas y suscripciones		2,542	-	-	-	-	2,542	1,640	902
Combustibles y transporte		4,743	489	862	1,218	147	7,459	3,285	4,174
Transporte - sucursales		13,768	1,500	-	2,400	-	17,668	-	17,668
Aseo y limpieza		721	177	448	282	116	1,744	535	1,209
Acarreo y flete		-	350	469	161	75	1,055	-	1,055
Correo y porte postal		11,248	-	-	-	-	11,248	9,669	1,579
Propaganda		49,422	14,746	2,545	3,391	1,438	71,542	38,465	33,077
Impuestos nacionales		29,444	345	370	846	-	31,005	29,797	1,208
Seguros		30,670	-	-	-	-	30,670	37,530	(6,860)
Servicios de descuentos		669	-	-	-	-	669	305	364
Depreciaciones y amortizaciones		17,097	2,472	3,150	4,338	792	27,849	17,040	10,809
Organización		-	1,465	2,027	1,832	400	5,724	367	5,357
Alquiler de equipo		24,681	1,359	2,659	-	-	28,699	21,722	6,977
Reparación y mantenimiento		20,609	2,033	712	861	22	24,237	10,191	14,046
Bancarios		19,504	28	41	50	36	19,659	55,422	(35,763)
Intereses financieros		36,334	62	40	48	28	36,512	38,493	(1,981)
Intereses de bonos		347,012	-	-	-	-	347,012	120,919	226,093
I.T.B.M.S. - asumido		7,004	796	203	1,368	1,098	10,469	3,529	6,940
Traspasos placas y revisados		246	44	-	85	72	447	164	283
Estacionamiento		1,075	-	-	-	-	1,075	708	367
Entrenamiento al empleados		-	70	221	-	-	291	1,000	(709)
Uniformes		-	-	-	-	-	-	1,658	(1,658)
Donación		2,338	-	-	-	-	2,338	750	1,588
Legales y notariales		4,701	-	-	-	-	4,701	4,475	226
No deducible		310	-	-	-	-	310	-	310
Multas y recargos		2,168	-	-	1	-	2,169	9,453	(7,284)
Varios		42	40	40	-	-	122	342	(220)
Totales		B/. **896,694**	B/. **41,625**	B/. **30,984**	B/. **33,023**	B/. **9,779**	B/. **1,012,105**	B/. 594,990	B/. 417,115

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS DE PERSONAL

Del 1 de enero al 30 de junio de 2008, con cifras comparativas del 1 de enero al 30 de junio de 2007

	SUCURSALES					
Al 30 de junio de 2008	**Panamá**	**Chitré**	**Santiago**	**David**	**Aguadulce**	**Totales**
Salario	B/. 59,535	B/. 5,786	B/. 5,809	B/. 8,182	B/. 2,317	B/. 81,629
Vacaciones	7,051	871	597	-	-	8,519
Décimo tercer mes	3,452	281	485	365	32	4,615
Prestaciones laborales	598	907	995	-	-	2,500
Prestaciones sociales	10,156	863	1,109	1,227	340	13,695
Totales	**80,792**	**8,708**	**8,995**	**9,774**	**2,689**	**110,958**
Al 30 de junio de 2007						
Salario	51,086	675	-	-	-	51,761
Vacaciones	5,985	-	-	-	-	5,985
Décimo tercer mes	2,845	-	-	-	-	2,845
Prestaciones sociales	8,448	91	-	-	-	8,539
Totales	B/. 68,364	B/. 766	B/. -	B/. -	B/. -	B/. 69,130

IV PARTE

El emisor divulgará esta información enviando copia de los mismos a los tenedores de Bonos durante el mes de septiembre de 2008

Firma

José María Herrera Jr.
Apoderado

Firma

Elis Cano P.
Stratego Consulting
Persona que preparó la Declaración.

Nota: "Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general"

V PARTE

CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Ciudad de Panamá, Julio 10 del año 2008.

Señores
COMISION NACIONAL DE VALORES.
Ciudad.

Referencia : Fideicomiso FG-002-05
HIPOTECARIA METROCREDIT

Estimados señores.

Nos permitimos informarles que la empresa HIPOTECARIA METROCREDIT, mantiene registrado un fideicomiso de garantía en beneficio de cada uno de los tenedores de bonos corporativos, cuya emisión fuere autorizada por dicha comisión mediante la resolución número 209 del 7 de septiembre de 2005.

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso al 30 de Junio de 2008 tiene un valor de TRES MILLONES TRECIENTOS CINCO MIL TREINTA Y OCHO DOLARES CON CINCUENTA Y OCHO CENTESIMOS (US$3.305,038.58).

Adicionalmente, el valor de los bienes sobre los cuales recae la hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a la misma fecha al valor de SIETE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO DOLARES CON TREINTA CENTESIMOS (US$ 7.668.564,30).

Quedamos a su disposición para cualquier Información adicional.

Cordialmente,

ABS TRUST INC.

COMISION NACIONAL DE VALORES
UNIDAD DE GESTION DE INFORMACIÓN
RECEPCION DE DOCUMENTOS
Recibido por: [illegible]
Fecha: 10/7/08 Hora: 11:40
Consecutivo de Entrada: 42086

ILEANA DOBRAS
Gerente

Ciudad de Panamá, Julio 10 del año 2008.

Señores
COMISION NACIONAL DE VALORES.
Ciudad.

Referencia : Fideicomiso FG-007-06
Hipotecaria Metrocredit

Estimados señores.

Nos permitimos informarles que la empresa Hipotecaria Metrocredit, mantiene registrado un fideicomiso de garantía en beneficio de las obligaciones adquiridas con ocasión de la emisión de bonos de préstamos con garantía hipotecaria, cuya emisión fuere autorizada por dicha comisión.

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de Junio de 2008 de TRES MILLONES TRESCIENTOS CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO DOLARES CON CINCO CENTESIMOS (US$ 3.304.264,05).

Adicionalmente, el valor de los bienes sobre los cuales recae la hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a la misma fecha al valor de SEIS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS DOLARES CON SETENTA Y CINCO CENTESIMOS (US$ 6.265.576,75)

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Cordialmente,

ABS TRUST INC.

COMISION NACIONAL DE VALORES
UNIDAD DE GESTION DE INFORMACION
RECEPCION DE DOCUMENTOS
Recibido por: 7560
Fecha: 10/7/08 Hora: 11:40
Consecutivo de Entrada: 43028

ILEANA DOBRAS
Gerente

Ciudad de Panamá, Julio 10 del año 2008.

Señores
COMISION NACIONAL DE VALORES.
Ciudad.

Referencia : Fideicomiso FG-012-07
Hipotecaria Metrocredit

Estimados señores.

Nos permitimos informarles que la empresa Hipotecaria Metrocredit, mantiene registrado un fideicomiso de garantía en beneficio de las obligaciones adquiridas con ocasión de la emisión de bonos de préstamos con garantía hipotecaria, cuya emisión fuere autorizada por dicha comisión.

El patrimonio administrado por la fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 30 de Junio de 2008 de TRES MILLONES DOCE MIL NOVENTA Y NUEVE DOLARES CON CUARENTA Y NUEVE CENTESIMOS (US$ 3.012.099.49).

Adicionalmente, el valor de los bienes sobre los cuales recae la hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a la misma fecha al valor de SEIS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO DOLARES CON SESENTA Y CINCO CENTESIMOS (US$ 6.274.735,65).

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Cordialmente,

ABS TRUST INC.

COMISION NACIONAL DE VALORES
UNIDAD DE GESTION DE INFORMACION
RECEPCION DE DOCUMENTOS
Recibido por:
Fecha: 10/7/08 Hora: 11:40
Consecutivo de Entrada: 42031

ILEANA DOBRAS
Gerente