HIPOTECARIA METROCREDIT

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

I TRIMESTRE

31 DE MARZO DE 2008

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL IN-T

HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

31 de marzo de 2008

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

VALORES QUE HA REGISTRQADO: 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 primer trimestre del año 2008, la empresa registró activos circulantes por un monto de B/.15,973,305 cual consideramos muy bueno, ya que representa un aumento de 21.18% vs las cifras reportadas al 31 de diciembre de 2007 en el informe previo.
El efectivo representó B/.2,234,663 un aumento del 152.02% vs el 31 de septiembre de 2007 producto de la reciente venta de Valores Comerciales Negociables., este efectivo representa un 13.99% del total de los activos corrientes, representando las cuentas por cobrar casi el 85.18 % o sea el área mas productiva de la empresa, que a su vez tuvo un aumento del orden del 11.77% vs el trimestre precedente. Los activos circulantes representan el 96.67% del total de activos, el restante 3.33% está representado por mobiliario y equipo de oficinas 1.39%,y propiedades disponibles para la venta y otros activos representan el restante 1.94% del total de activos.

El 26 de diciembre de 2007 mediante Resolución de la Comisión Nacional de Valores, No. CNV327-07 la empresa obtuvo la autorización para la venta de una nueva emisión de Valores Comerciales Negociables (VCNs) por un total de US$3 millones, co fecha de emisión 28 de diciembre de 2007, misma que fue colocada en su totalidad en el primer trimestre del año 2008. De la emisión previa de bonos por $ 3 millones, sólo quedaron por colocar $4 mil, mismos que fueron colocados en enero 2008. Con el producto de esta emisión de bonos la empresa ha abonado sus obligaciones bancarias y el remanente es utilizado como capital de trabajo. Al cierre del presente trimestre todas las garantías se encuentran depositadas en el fiduciario ABS TRUST.

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de B/15,315,019, desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes $4,157,278 o sea 27.15% del total, que a su vez tuvo un aumento de 181.92% vs el 31 de diciembre de 2007, básicamente debido a la colocación es su totalidad de la emisión de Valores Comerciales Negociables por $3 millones.

El pasivo a largo plazo, disminuyó 4.7%% producto de la disminución del financiamiento bancario.

Los otros pasivos crecieron 2.22% al aumentar la cartera de crédito en el rubro de intereses y gastos de manejo diferidos.

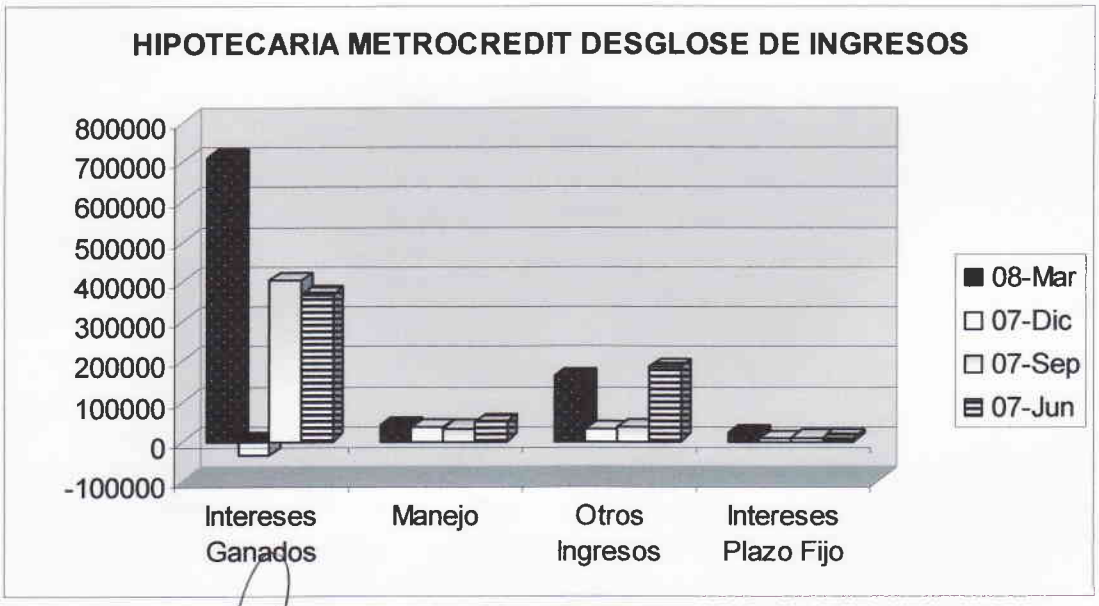
En este trimestre varió la relación corriente, ya que al 31 de diciembre de 2007 era de 8.94 a 1 y el actual trimestre es de 3.84 producto de la emisión de VCNs a1, sin embargo sigue siendo una buena relación de medida de liquidez.

B. RECURSOS DE CAPITAL

La empresa aumentó su capital pagado a una suma de B/. 900,000 en el primer trimestre del año, y a B/820,000.00 en el cuarto trimestre del año 2007 , monto que representa a la fecha un aumento de 9.76% vs el capital pagado al 31 de diciembre de 2007. y su relación de apalancamiento en la actualidad es de 12.68 veces vs 14.95 a diciembre de 2007 lo 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 primer trimestre del presente año, la empresa obtuvo ingresos por el orden de US$933,403 desglosándose el mismo así: Intereses Ganados US$ 710,481o Manejo US$ 40,394 o Otros ingresos US$ 161,533 que representa e intereses ganados por el orden de B/.20,995 . Las cifras del último trimestre del año 2007son producto de ajustes contables productos de las NIIF y de asignaciones de ingresos no devengados, motivo por el cual si los comparamos con los primeros tres meses del presente año pues el aumento es notoria, y para todo los efectos, los ingresos totales del presente trimestre, representan 53.76% de los ingresos totales del año precedente
Si tomamos el año completo, los intereses ganados representan un 61%, los gastos de manejo un 27% los otros ingresos un 40% y los intereses ganados en plazo fijo 72%.

Los gastos generales y administrativos del trimestre alcanzaron la suma de US$ 533,021 o sea un 4% menor que el trimestre anterior ,y si comparamos este trimestre vs el 2007, los gastos representan 36% vs el total de los gastos del año precedente. Sin embargo debemos tomar en consideración que parte de este aumento (11%) es debido a la apertura de las sucursales de la empresa en Chitré y Santiago y David.
Para este trimestre los gastos mas representativos se encuentran representados por los de intereses y financieros, que fueron de US$ 190,493 y representan un 35.7% del total de gastos del trimestre , y los honorarios profesionales y gastos de personal que en conjunto suman US$ 145,746 o sea un 27.3% del total de gastos del trimestre.

Se registró una utilidad bruta de $400,382, lo que después de impuestos estimados representa una utilidad neta de US$ 285,930 la cual considerada con la pérdida por ajustes contables del último trimestre del 2007 por US$ 521,035 es un aumento considerable, que incluso representa un 55.5% del total de las utilidades netas de todo el año 2007.

D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

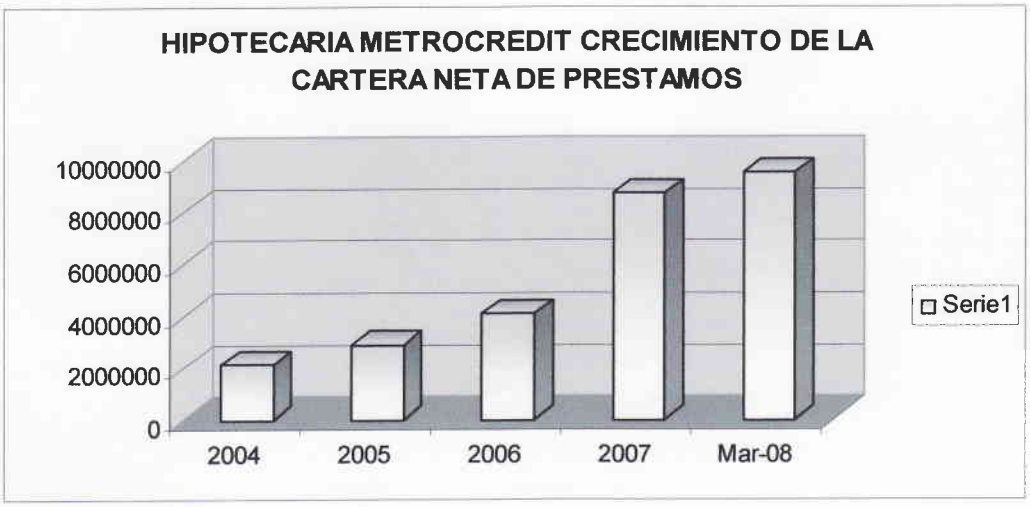
Producto de una buena campaña de publicidad bien dirigida a través de diferentes medios de comunicación, la apertura de tres sucursales nuevas en el interior del país, David, Chitré y Santiago, también al haber alcanzado un grado de madurez el negocio, las colocaciones netas de préstamos han aumentado durante el presente trimestre un 11.8% comparativamente al trimestre anterior y consideramos que con la apertura de nuevas sucursales en Aguadulce y 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

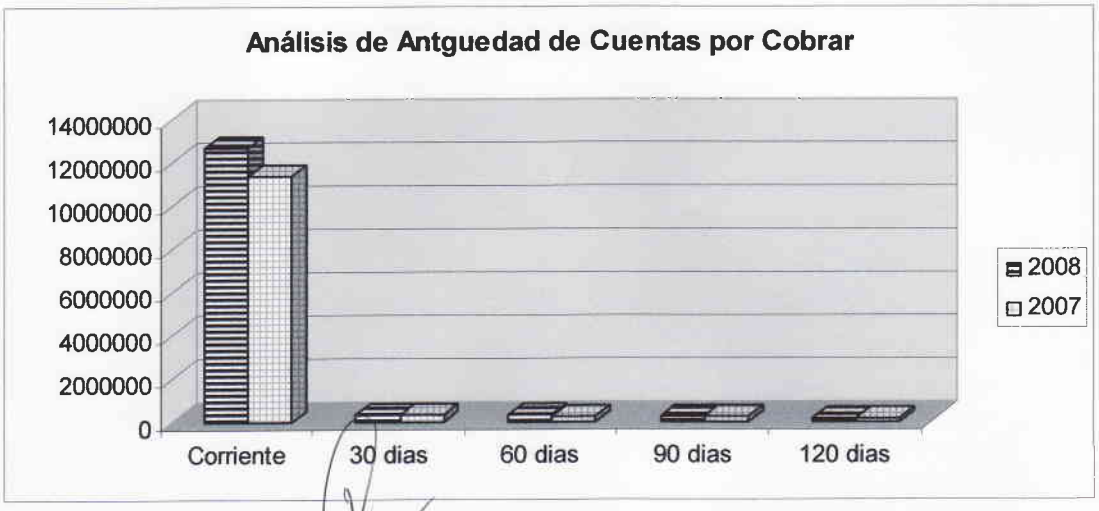
una política agresiva de expansión. En el año 2007o se abrieron Sucursales en Chitré, otra en Santiago e igualmente en David., y se hizo la inversión de un nuevo local en Penonomé, el cual será entregado en el mes de junio 2008. Para el segundo trimestre del año se espera igualmente la apertura de nueva sucursal en Aguadulce.

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

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



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



II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

Estado de Situación Financiera	Trimestre que reporta Junio 2007	Trimestre que reporta Setp. 2007	Trimestre que Reporta Dic. 2007	Trimestre que reporta Marzo 2008
Ingresos totales	610,617	402,000	33,367	933,403
Utilidad antes de Impuestos	327,182	147,972	-521,035	400,382
Depreciación y amortización	8,722	7,871	10,115	12,992

Balance General	Trimestre que reporta junio 2007	Trimestre que reporta sept 2007	Trimestre que reporta Dic. 2007	Trimestre que reporta Marzo 2008
Activo Circulante	10,041,630	11,322,678	13,181,304	15,973,305
Activos Totales	10,335,247	11,660,122	13,675,998	16,522,719
Pasivo Circulante	1,079,943	1,094,215	1,474,637	4,157,278
Bonos por pagar	4,946,000	5,705,000	5,996,000	5,996,000
Capital Pagado	500,000	700,000	820,000	900,000
Razones Financieras				
Deuda total/patrimonio	10.98	11.22	14.95	12.67
Capital de Trabajo	8,961,687	10,228,463	10,706,667	11,816,027
Razón Corriente	9.30	10.35	8.94	3.84
Préstamos y Bonos /Activos Totales	0.55	0.55	0.55	0.59
Gastos de Operación/Ingresos Totales	0.46	0.55	16.62	0.57

III PARTE

Estados Financieros Interinos al primer trimestre del año 2008
(31 de marzo)

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

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

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

Panamá, 17 de mayo 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 31 de marzo 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 – 19
INFORMACION ADICIONAL	20
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	21
Gastos generales y administrativos	22

Atentamente,

Barreto y Asociados

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

MIEMBRO DE POLARIS INTERNATIONAL

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACION

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

ACTIVO	NOTAS	2008	2007
Activo corriente			
Efectivo en caja y bancos	1	B/. 2,234,663	B/. 886,694
Préstamos por cobrar - clientes	2	13,605,708	12,172,947
Adelanto a préstamos por cobrar		10,638	14,535
Adelanto a compra		73,575	57,775
Seguros pagados por adelantado	3	4,398	5,030
Impuesto sobre la renta - estimado	4	44,323	44,323
Total activo corriente		15,973,305	13,181,304
Propiedades disponibles para la venta	5	20,817	21,107
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	6	229,029	201,951
Otros activos			
Cuentas por cobrar - otras	7	232,738	212,073
Depósito de garantía		2,151	2,151
Gastos de organización, neto de amortización acumulada	8	63,679	56,412
Fondos en Fideicomiso	C	1,000	1,000
Total otros activos		299,568	271,636
Total activo		B/. **16,522,719**	B/. 13,675,998
Cuentas de Orden			
Valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar		B/. **26,709,545**	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 31 de marzo 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/. 471,386	B/. 744,976
Cuentas por pagar - proveedores	9	6,142	12,010
Cuentas por pagar - honorarios		15,850	15,850
V.C.N. por pagar	C	3,000,000	-
Préstamos por pagar - bancos	10	262,545	432,638
Impuesto y retenciones por pagar	11	5,083	4,154
Abonos que no corresponden		17,629	818
Impuesto sobre la renta por pagar	12	378,643	264,191
Total pasivo corriente		4,157,278	1,474,637
Pasivo largo plazo			
Bonos por pagar	C	5,996,000	5,996,000
Préstamos por pagar - bancos	10	39,707	337,300
Total pasivo largo plazo		6,035,707	6,333,300
Otros pasivos			
Cuentas por pagar - otras		-	5,008
Cuentas por pagar - terceros		370,090	325,516
Intereses no devengados	2	4,059,145	4,042,855
Gastos de manejo no devengados	13	692,799	570,793
Impuesto sobre la renta - diferido	14	-	66,368
Total otros pasivos		5,122,034	5,010,540
Total pasivo		15,315,019	12,818,477
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social autorizado			
1,000 acciones comunes con un valor nominal de B/.1,000 cada una, emitidas y en circulación 900 para marzo de 2008 y 820 para diciembre de 2007		900,000	820,000
Utilidades no distribuidas	15	307,700	37,521
Total patrimonio de los accionistas		1,207,700	857,521
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		B/. **16,522,719**	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 31 de marzo de 2008, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007

	NOTAS		2008	%		2007	%		AUMENTO O (DISMINUCION)	%
Ingresos										
Intereses ganados		B/.	710,481	75	B/.	1,159,364	67	B/.	(448,883)	(39)
Ingresos - gastos de manejo	13		40,394	4		147,836	9		(107,442)	(73)
Intereses ganados - plazos fijos			20,995	2		29,195	2		(8,200)	(28)
Otros ingresos			161,533	17		399,832	22		(238,299)	(60)
Total ingresos			933,403	100		1,736,227	100		(802,824)	(46)
Menos:										
Gastos generales y administrativos	16		533,021	57		1,479,869	85		(946,848)	(64)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta			400,382	43		256,358	15		144,024	56
Menos: impuesto sobre la renta										
Estimado			114,452	12		44,323	3		70,129	-
Diferido			-	-		28,185	2		(28,185)	(100)
Total impuesto sobre la renta			114,452	12		72,508	5		41,944	58
Utilidad neta		B/.	**285,930**	31	B/.	183,850	10	B/.	102,080	56

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 31 de marzo 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		80,000	-	80,000
Menos: capitalización de utilidades		-	(80,000)	(80,000)
ajustes a período anterior		-	(2,120)	(2,120)
impuesto complementario	15	-	(16,443)	(16,443)
Saldo al 31 de marzo de 2008		900,000	(44,598)	855,402
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 31 de marzo de 2008		900,000	21,770	921,770
Utilidad neta al 31 de marzo de 2008		-	285,930	285,930
Saldo al 31 de marzo de 2008		B/. **900,000**	B/. **307,700**	B/. **1,207,700**

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Del 1 de enero al 31 de marzo de 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/.	1,767,696	B/.	5,026,867
Efectivo (utilizado) en:				
Gastos administrativos pagados		(512,831)		(1,461,294)
Pago de impuestos		(18,770)		(67,255)
Préstamos otorgados		(2,095,206)		(6,262,857)
Adelantos a préstamos		3,897		(4,548)
Cuentas por cobrar - otras		(20,665)		(231,733)
Total efectivo (utilizado)		(2,643,575)		(8,027,687)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación		(875,879)		(3,000,820)
Flujos de efectivo de actividades de inversión				
Efectivo recibido o (utilizado) en:				
Adquisición en activo fijo		(40,070)		(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		(55,870)		(162,830)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento				
Efectivo (utilizado) o recibido en:				
Préstamos abonados o cancelados		(475,229)		(440,269)
Préstamos recibidos		7,542		609,098
Bonos por pagar		3,000,000		2,858,000
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		20,995		29,195
Dividendos pagados		-		(60,000)
Aporte de accionista		-		220,000
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento		2,553,308		3,216,024
Aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo		1,621,559		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/.	**1,763,277**	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 31 de marzo 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, tres sucursales (Chitré, Santiago y David) y próximo a abrir dos nuevas sucursales (Penonomé y Aguadulce).

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.

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)

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 31 de marzo 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 31 de marzo de 2008, asciende a TRES MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE DOLARES CON ONCE CENTÉSIMOS. (US $ 3,235,347.11)

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SIETE MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO DOLARES CON TREINTA CENTÉSIMOS. (US $ 7,410,564.30), para la misma fecha.

Fideicomiso II

El valor de la cartera con corte al 31 de marzo de 2008, asciende a TRES MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO DOLARES CON DOS CENTÉSIMOS. (US $ 3,244,295.02)

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SEIS MILLONES CUARENTA Y SIETE MIL SETENTA Y SEIS DOLARES CON SETENTA Y CINCO CENTÉSIMOS. (US $ 6,047,076.75), para la misma fecha.

Fideicomiso III

El valor de la cartera con corte al 31 de marzo de 2008, asciende a TRES MILLONES TREINTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS QUINCE DOLARES CON NUEVE CENTÉSIMOS. (US $ 3,034,515.09)

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SEIS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO DOLARES CON SESENTA Y CINCO CENTÉSIMOS. (US $ 6,357,735.65), para la misma fecha.

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)

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 31 de marzo 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 31 de marzo 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 31 de marzo 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/.	12,971	B/.	13,342
Caja menuda		500		500
Banco Nacional de Panamá		11,053		7,322
Caja de Ahorros		3,195		6,828
Banco Trasatlántico, S. A.		6,385		22,853
Banco Trasatlántico, S. A. - jubilados		6,092		5,736
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.		1,504,599		8,951
Banco Cuscatlán - Panabank - Penonomé		13		358
Banco Cuscatlán - Panabank - Chitré		673		-
Banco Cuscatlán - Panabank - Chiriquí		4,193		-
Totales - cuentas corrientes		1,549,674		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		180,000		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
Totales - plazo fijo		636,073		786,073
Sub-totales		**2,234,663**		886,694
Menos: Sobregiros bancarios *				
Banco Cuscatlán - Panabank - cta. trabajo		109,839		104,177
Banco Cuscatlán - Panabank		179,828		166,222
Global Bank Corporation		174,736		431,303
Banco Cuscatlán - Panabank - Chitré		-		24,546
Banco Cuscatlán - Panabank - Santiago		6,983		16,413
Banco Cuscatlán - Panabank - Chiriquí		-		2,315
Sub-totales		**(471,386)**		(744,976)
Totales netos	B/.	**1,763,277**	B/.	141,718

* Los sobregiros bancarios están garantizados con plazos fijos.

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

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/. 13,605,708	B/. 12,172,947
Menos: intereses no devengados	4,059,145	4,042,855
Totales préstamos por cobrar – netos	B/. **9,546,563**	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.

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

	2008	**%**	2007	%
Corriente	B/. 12,646,506	92.95	B/. 11,317,189	92.97
30 días	331,979	2.44	298,237	2.45
60 días	272,114	2.00	241,024	1.98
90 días	205,446	1.51	183,812	1.51
120 días	149,663	1.10	132,685	1.09
Totales	B/. **13,605,708**	100.00	B/. 12,172,947	100.00

3. **Seguro pagados por adelantado**

El monto de B/.**4,398** para marzo 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 marzo 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.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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/. 10,019	B/. 18,000
214.677	*	10,798	15,000
Totales		B/. **20,817**	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.

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

(Véase detalle en la página No.21)

7. **Cuentas por cobrar – otras**

El monto de B/.**232,738** para marzo 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/.**63,679** para marzo 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 y David. Este monto será amortizado en un período de cinco años, para marzo de 2008 se amortizó B/.2,480 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	1,832	29.83	-	-
De 61 a 90 días	823	13.40	2,394	19.93
De 91 a 120 ó más	3,487	56.77	2,883	24.01
Totales	B/. **6,142**	100.00	B/. 12,010	100.00

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

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 marzo 2008	B/. -	B/. 41,130
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Total de hipotecas garantizando la línea B/.172,464				
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A.				
Préstamo No.	Fecha vencimiento			
Varios préstamos	2005 - 2011	Hasta marzo 2008	64,949	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 marzo 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 marzo 2008	14,440	57,757
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Total de hipotecas garantizando la línea B/.72,196				
Totales			B/. **262,545**	B/. 432,638

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

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.	-	244,141
GLOBAL BANK CORPORATION	39,707	-
Totales	B/. **39,707**	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/.**5,083** para marzo 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 marzo 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 abril de 2008 y en el mes de enero 2008.

12. Impuesto sobre la renta por pagar

El monto de B/.**378,643** para marzo de 2008, incluye el monto de B/.114,452 que corresponde al impuesto sobre la renta causado para el período marzo 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 31 de marzo de 2008 y al 31 de diciembre de 2007	162,400	545,844
Menos: monto diferido por amortizar	**692,799**	570,793
Totales de ingresos del período	B/. **40,394**	B/. 147,836

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

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 marzo 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 marzo 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. Gasto de personal

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

Gastos de personal marzo de 2008

	SUCURSALES				
	Panamá	**Chitré**	**Santiago**	**David**	**Totales**
Salario	B/. 27,951	B/. 2,540	B/. 3,540	B/. 4,132	B/. 38,163
Vacaciones	4,562	491	-	-	5,053
Décimo tercer mes	3,288	281	376	365	4,310
Prestaciones laborales	293	907	-	-	1,200
Prestaciones sociales	5,077	470	555	639	6,741
Totales	**41,171**	**4,689**	**4,471**	**5,136**	**55,467**
Gastos de personal diciembre de 2007					
Salario	104,529	4,874	5,405	-	114,808
Vacaciones	8,464	-	110	-	8,574
Décimo tercer mes	8,819	454	441	-	9,714
Bonificación	5,733	200	300	-	6,233
Prestaciones laborales	494	-	-	-	494
Prestaciones sociales	17,210	823	763	-	18,796
Totales	B/. 145,249	B/. 6,351	B/. 7,019	B/. -	B/. 158,619

El número de empleados durante el período terminado al 31 de marzo de 2008 y al 31 de diciembre de 2007, es de **31** 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 31 de marzo de 2008, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007

Al 31 de marzo 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	11,759	B/. 369,393
Más: adiciones	-	19,524	12,328	6,122	-	2,096	40,070
Saldos al 31 de marzo	60,000	113,946	127,895	83,472	10,295	13,855	409,463
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	(500)	(3,814)	(6,415)	(1,531)	(163)	(569)	(12,992)
Saldos al 31 de marzo	(15,333)	(47,480)	(77,356)	(29,313)	(9,260)	(1,692)	(180,434)
Saldos netos	**44,667**	**66,466**	**50,539**	**54,159**	**1,035**	**12,163**	**229,029**
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	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 31 de marzo de 2008, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007

	NOTAS	SUCURSALES PANAMÁ	CHITRÉ	SANTIAGO	DAVID	2008	2007	AUMENTO O (DISMINUCIÓN)
Gastos de personal	16	B/. 41,171	B/. 4,689	B/. 4,471	B/. 5,136	B/. 55,467	B/. 158,619	B/. (103,152)
Honorarios profesionales		90,285	-	-	-	90,285	238,337	(148,052)
Viáticos y viajes		1,235	728	358	645	2,966	4,750	(1,784)
Atención a clientes y empleados		14,684	36	65	100	14,885	33,953	(19,068)
Papelería y útiles de oficina		6,937	1,620	1,544	306	10,407	17,026	(6,619)
Papel sellado y timbres		590	21	23	17	651	2,851	(2,200)
Alquileres		6,855	675	1,200	1,275	10,005	28,620	(18,615)
Luz		2,907	606	639	58	4,210	12,904	(8,694)
Teléfono y fax		1,500	1,040	891	850	4,281	11,336	(7,055)
Cuotas y suscripciones		1,099	-	-	-	1,099	3,710	(2,611)
Combustibles y transporte		1,532	199	428	559	2,718	10,400	(7,682)
Transporte - sucursales		4,767	1,500	-	2,400	8,667	7,000	1,667
Aseo y limpieza		282	52	239	129	702	1,693	(991)
Acarreo y flete		-	210	215	161	586	664	(78)
Correo y porte postal		11,248	-	-	-	11,248	9,669	1,579
Propaganda		29,462	6,829	1,210	185	37,686	75,746	(38,060)
Impuestos nacionales		17,944	180	190	456	18,770	31,472	(12,702)
Seguros		13,642	-	-	-	13,642	70,944	(57,302)
Servicios de descuentos		310	-	-	-	310	683	(373)
Depreciaciones y amortizaciones		5,654	4,030	1,572	1,736	12,992	38,092	(25,100)
Organización		-	733	1,014	733	2,480	3,859	(1,379)
Alquiler de equipo		14,714	679	1,330	-	16,723	44,859	(28,136)
Reparación y mantenimiento		10,962	455	266	399	12,082	39,243	(27,161)
Bancarios		7,012	13	25	27	7,077	37,990	(30,913)
Intereses financieros		15,591	62	40	48	15,741	85,752	(70,011)
Intereses de bonos		167,675	-	-	-	167,675	384,824	(217,149)
I.T.B.M.S. - asumido		3,848	381	121	1,158	5,508	10,758	(5,250)
Traspasos placas y revisados		155	-	-	85	240	239	1
Estacionamiento		649	-	-	-	649	1,769	(1,120)
Entrenamiento al empleados		-	70	-	-	70	3,185	(3,115)
Uniformes		-	-	-	-	-	1,658	(1,658)
Donación		220	-	-	-	220	1,450	(1,230)
Legales y notariales		820	-	-	-	820	9,233	(8,413)
Cuentas incobrables		-	-	-	-	-	81,380	(81,380)
Multas y recargos		2,118	-	-	-	2,118	14,531	(12,413)
Varios		1	20	20	-	41	670	(629)
Totales		B/. **475,869**	B/. **24,828**	B/. **15,861**	B/. **16,463**	B/. **533,021**	B/. 1,479,869	B/. (946,848)

IV PARTE

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

Firma

José María Herrera Jr.
Apoderado

Firma

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

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

V PARTE

INFORME DEL FIDUCIARIO

Ciudad de Panamá, Abril 14 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 31 de Marzo de 2008 tiene un valor de TRES MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE DOLARES CON ONCE CENTESIMOS (US$3.235.347,11).

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 CUATROCIENTOS DIEZ MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO DOLARES CON TREINTA CENTESIMOS (US$ 7.410.564,30).

Quedamos a su disposición para cualquier Información adicional.

Cordialmente,

ABS TRUST INC.

ILEANA DOBRAS
Gerente

COMISION NACIONAL DE VALORES
UNIDAD DE GESTION DE INFORMACION
RECEPCION DE DOCUMENTOS
Recibido por: [illegible]
Fecha: 15/4/08 Hora: 8:48
Consecutivo de Entrada: 39727

Ciudad de Panamá, Abril 14 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 31 de Marzo de 2008 de TRES MILLONES TREINTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS QUINCE DOLARES CON NUEVE CENTESIMOS (US$ 3.034.515.09).

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 TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO DOLARES CON SESENTA Y CINCO CENTESIMOS (US$ 6.357.735,65)

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Cordialmente,

ABS TRUST INC.

ILEANA DOBRAS
Gerente

COMISION NACIONAL DE VALORES
UNIDAD DE GESTION DE INFORMACION
RECEPCION DE DOCUMENTOS
Recibido por
Fecha: 15/4/08 Hora: 8:48
Consecutivo de Entrada: 39233

Ciudad de Panamá, Abril 14 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 31 de Marzo de 2008 de TRES MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO DOLARES CON DOS CENTESIMOS (US$ 3.244.295,02).

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 CUARENTA Y SIETE MIL SETENTA Y SEIS DOLARES CON SETENTA Y CINCO CENTESIMOS (US$ 6.047.076,75)

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Cordialmente,

ABS TRUST INC.

ILEANA DOBRAS
Gerente

COMISION NACIONAL DE VALORES
UNIDAD DE GESTION DE INFORMACION
RECEPCION DE DOCUMENTOS
Recibido por: Sec6
Fecha: 15/4/08 Hora: 8:48
Consecutivo de Entrada: 39729