HIPOTECARIA METROCREDIT

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

III TRIMESTRE

30 DE SEPTIEMBRE DE 2008

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL IN-T

HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

30 de septiembre 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 tercer trimestre del año 2008, la empresa registró activos circulantes por un monto de B/.19,530,657 cual consideramos muy bueno, ya que representa un aumento de 18.7% vs las cifras reportadas al 30 de junio de 2008 en el informe previo, y 48.2% vs el 31 de diciembre de 2007 . El efectivo representó B/.3,111,260 un aumento del 143.2% vs el 30 de junio de 2008 como consecuencia de la venta de nueva emisión de bonos, no obstante cabe mencionar que buena parte de este efectivo sería utilizado posteriormente para pagar redención anticipada de la Primera Emisión de bonos hipotecarios durante el mes de octubre. Este efectivo representa un 15.93% del total de los activos corrientes, representando las cuentas por cobrar casi el 83.41 % o sea el área mas productiva de la empresa, que a su vez tuvo un aumento del orden del 8.30% vs el trimestre precedente. Los activos circulantes representan el 96.98% del total de activos, el restante 3.02% está representado por mobiliario y equipo de oficinas 1.15%,y propiedades disponibles para la venta y otros activos representan el restante 1.87% del total de activos.

Al cierre del tercer trimestre del 2008, la empresa mantiene 4 emisiones de valores en el mercado. Tres 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. Para el mes de octubre se hizo la redención anticipada de la emisión de fecha 15 de septiembre de 2005 y que vencería 15 de septiembre de 2009.

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de B/18,429,572, lo que representa un aumento de 18.93 % vs el trimestre anterior, desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes $4,411,588 o sea 26.25% del total, que a su vez tuvo un aumento de 8.47% vs el 31 de marzo de 2008, básicamente por un aumento en su sobregiro y préstamos bancario.

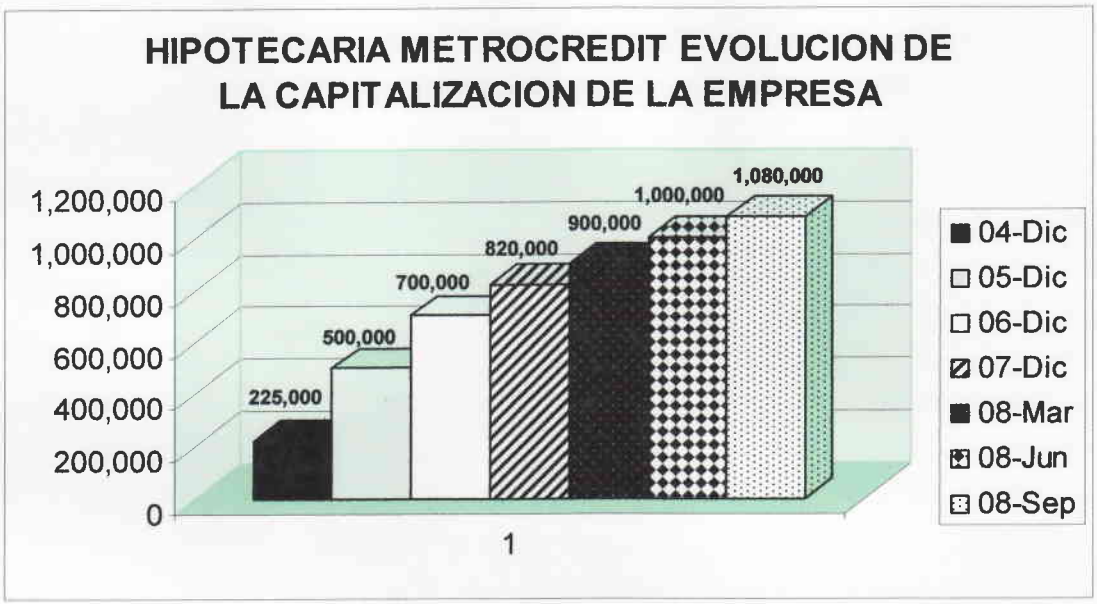
El pasivo a largo plazo, aumentó 38.11 %% producto de un aumento en la colocación de bonos por un monto superior a $2.1 millones.

Los otros pasivos crecieron 5.2% al aumentar el rubro de cuentas por pagar a terceros.

En este trimestre continuó mejorando la relación corriente, ya que al 31 de marzo de 2008 era de 3.84 a 1 , a junio fué de 4.05 , y para e presente trimestre fue de 4.43 lo cual sigue siendo una buena relación de medida de liquidez.

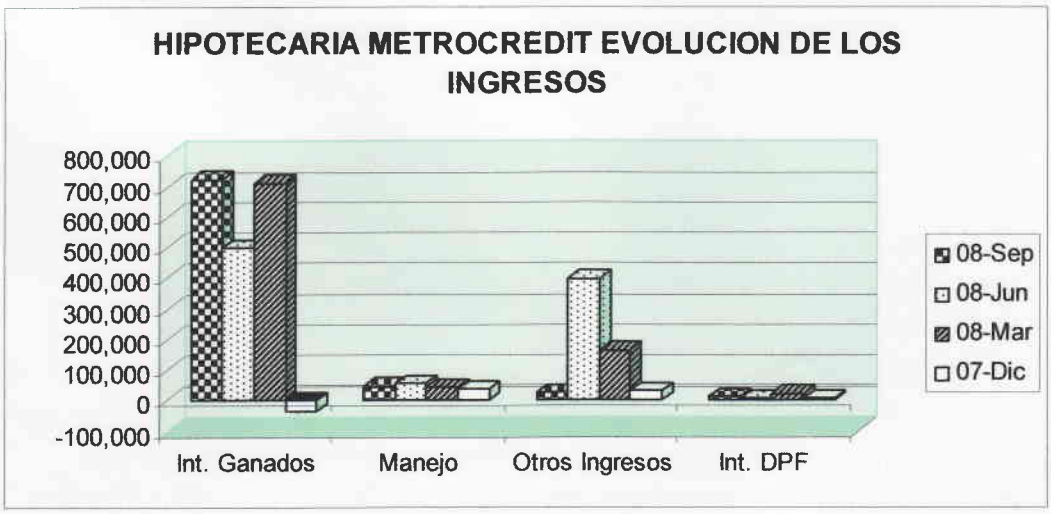
B. RECURSOS DE CAPITAL

En el tercer trimestre del año la empresa aumentó su capital pagado de $ 1 millón, a un millón ochenta mil, siendo la tercera capitalización en el año; esto representa un aumento de 8% en el trimestre y 31.71% 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 10.79 veces vs 10.03 a marzo 31 de 2008 lo cual sigue siendo un buen nivel de endeudamiento.



C. RESULTADOS OPERATIVOS

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



Durante el tercer trimestre del presente año, la empresa obtuvo ingresos por el orden de US$800,376 desglosándose el mismo así: Intereses Ganados US$ 721,390, Manejo US$ 45,162 , Otros ingresos US$ 22,429 e intereses ganados por el orden de B/.11,395 .

Los gastos generales y administrativos del trimestre alcanzaron la suma de US$ 685,289 o sea un 43.04% mayor que el trimestre anterior ,y si comparamos este trimestre vs el 2007, los gastos representan 115% vs el total de los gastos del año precedente. Sin embargo debemos tomar en consideración que parte de este aumento es debido en primer lugar al aumento en los intereses sobros bonos emitidos y luego a honorarios profesionales y en tercer lugar 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$ 199,046 y representan un 29.05% del total de gastos del trimestre , y los honorarios profesionales y gastos de personal que en conjunto suman US$ 250,536 o sea un 36.56% del total de gastos del trimestre.

Se registró una utilidad bruta de $115,087 lo que después de impuestos estimados representa una utilidad neta de US$ 83,979, y un acumulado del año de 706,692que incluso representa un 384.4% del total de las utilidades netas de todo el año 2007.

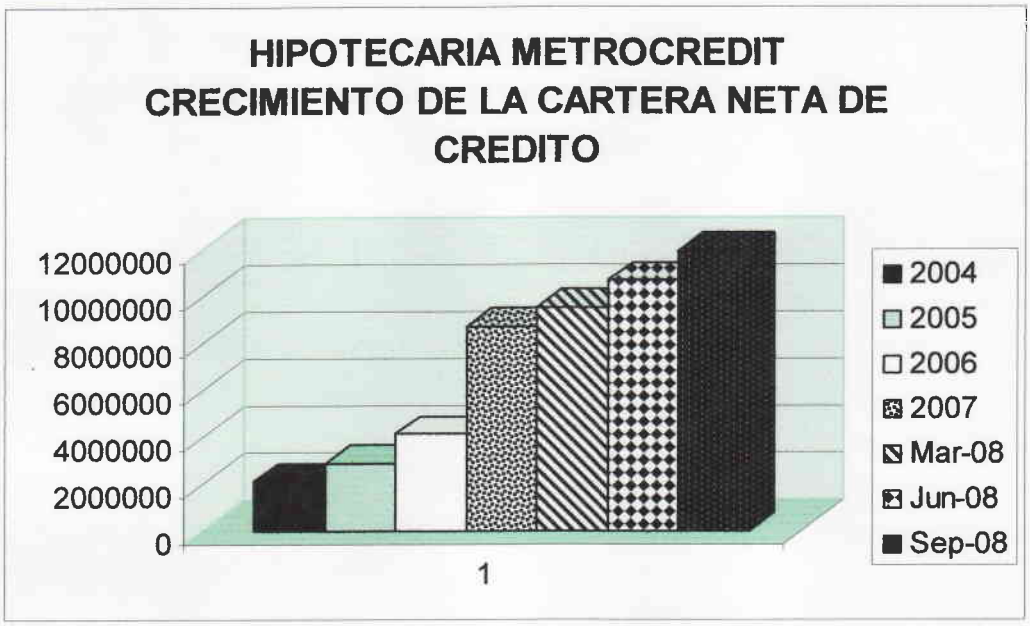
D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

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 11.55% comparativamente al trimestre anterior y consideramos que con la apertura de la nueva sucursal en Penonomé en el próximo mes de noviembre 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.

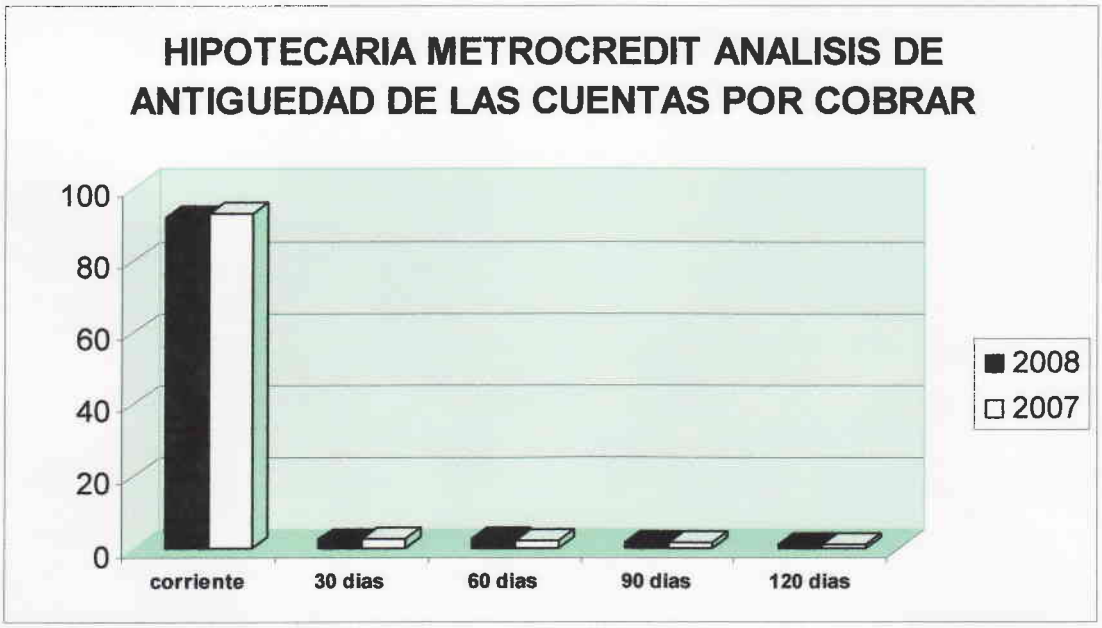
Dado que el interior ha representado un importante porcentaje del aumento de la cartera de préstamos en el presente año, sobre todo en el área de provincias centrales, área no atendida anteriormente, la dirección de la empresa ha tomado una política agresiva de expansión. En el año 2007 se abrieron Sucursales 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 noviembre de 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 92.27%, de 0-30 días 2.38%, de 31 a 60 días 2.75%. de 61 a 90 días 1.48% y de 91 a 120 días 1.12%. 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 Dic. 2007	Trimestre que Reporta Mar. 2008	Trimestre que reporta Junio 2008	Trimestre que reporta Sept. 2008
Ingresos totales	33,367	933,403	957,737	800,376
Utilidad antes de Impuestos	-521,035	400,382	336,783	115,087
Depreciación y amortización	10,115	12,992	14,857	15,680

Balance General	Trimestre que reporta Dic. 2007	Trimestre que reporta Marzo 2008	Trimestre que reporta Junio 2008	Trimestre que reporta Sept. 2008
Activo Circulante	13,181,304	15,973,305	16,453,867	19,530,657
Activos Totales	13,675,998	16,522,719	17,040,643	20,138,094
Pasivo Circulante	1,474,637	4,157,278	4,067,176	4,411,588
Bonos por pagar	5,996,000	5,996,000	5,996,000	8,106,000
Capital Pagado	820,000	900,000	1,000,000	1,080,000
Razones Financieras				
Deuda total/patrimonio	14.95	12.67	10.03	10.79
Capital de Trabajo	10,706,667	11,816,027	12,386,691	15,119,069
Razón Corriente	8.94	3.84	4.05	4.43
Préstamos y Bonos /Activos Totales	0.55	0.59	0.56	0.61
Gastos de Operación/Ingresos Totales	16.62	0.57	0.54	0.63

III PARTE

Estados Financieros Interinos al tercer trimestre del año 2008
(30 de septiembre)

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

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

BARRETO Y ASOCIADOS
CONTADORES AUDITORES ASESORES

Panamá, 25 de octubre 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 septiembre 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 – 21
INFORMACION ADICIONAL	22
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	23
Gastos generales y administrativos	24
Gastos de personal	25

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

ACTIVO	NOTAS	2008	2007
Activo corriente			
Efectivo en caja y bancos	1	B/. 3,111,260	B/. 886,694
Préstamos por cobrar - clientes	2	16,290,217	12,172,947
Adelanto a préstamos por cobrar		8,100	14,535
Adelanto a compra		73,575	57,775
Seguros pagados por adelantado	3	3,182	5,030
Impuesto sobre la renta - estimado	4	44,323	44,323
Total activo corriente		19,530,657	13,181,304
Propiedades disponibles para la venta	5	20,417	21,107
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	6	231,802	201,951
Otros activos			
Cuentas por cobrar - otras	7	292,028	212,073
Depósito de garantía		2,151	2,151
Gastos de organización, neto de amortización acumulada	8	60,039	56,412
Fondos en Fideicomiso	C	1,000	1,000
Total otros activos		355,218	271,636
Total activo		B/. **20,138,094**	B/. 13,675,998
Cuentas de Orden			
Valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar		B/. **31,321,571**	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 septiembre 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/. 422,051	B/. 744,976
Cuentas por pagar - proveedores	9	11,704	12,010
Cuentas por pagar - honorarios		15,850	15,850
V.C.N. por pagar	C	3,000,000	-
Préstamos por pagar - bancos	10	411,088	432,638
Impuesto y retenciones por pagar	11	3,955	4,154
Abonos que no corresponden		5,458	818
Impuesto sobre la renta por pagar	12	541,482	264,191
Total pasivo corriente		4,411,588	1,474,637
Pasivo largo plazo			
Bonos por pagar	C	8,106,000	5,996,000
Préstamos por pagar - bancos	10	265,780	337,300
Total pasivo largo plazo		8,371,780	6,333,300
Otros pasivos			
Cuentas por pagar - otras		300	5,008
Cuentas por pagar - terceros		366,259	325,516
Intereses no devengados	2	4,364,214	4,042,855
Gastos de manejo no devengados	13	915,431	570,793
Impuesto sobre la renta - diferido	14	-	66,368
Total otros pasivos		5,646,204	5,010,540
Total pasivo		18,429,572	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 1,080 para septiembre de 2008 y 820 para diciembre de 2007		1,080,000	820,000
Utilidades no distribuidas	15	628,522	37,521
Total patrimonio de los accionistas		1,708,522	857,521
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		B/. **20,138,094**	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 septiembre 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/. 1,931,528	71	B/. 1,159,364	67	B/. 772,164	67
Ingresos - gastos de manejo	13	142,149	5	147,836	9	(5,687)	(4)
Intereses ganados - plazos fijos		38,503	1	29,195	2	9,308	32
Otros ingresos		579,336	23	399,832	22	179,504	45
Total ingresos		2,691,516	100	1,736,227	100	955,289	55
Menos:							
Gastos generales y administrativos	16	1,697,394	63	1,479,869	85	217,525	15
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		994,122	37	256,358	15	737,764	-
Menos: impuesto sobre la renta							
Estimado		287,430	11	44,323	3	243,107	-
Diferido		-	-	28,185	2	(28,185)	(100)
Total impuesto sobre la renta		287,430	11	72,508	5	214,922	-
Utilidad neta		B/. **706,692**	26	B/. 183,850	10	B/. 522,842	-

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 septiembre 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
Saldos 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)
Saldos al 31 de diciembre de 2007		820,000	64,639	884,639
Efecto por cambios de principios contables a Normas Internacionales de Información Financiera				
Más: impuesto sobre la renta - diferido		-	(38,183)	(38,183)
Menos: gastos de manejo - diferido		-	(172,785)	(172,785)
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2007		-	(210,968)	(210,968)
Saldos al 31 de diciembre de 2007		820,000	(146,329)	673,671
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2007		-	183,850	183,850
Saldos al 31 de diciembre de 2007		820,000	37,521	857,521
Saldos al 31 de diciembre de 2007		820,000	53,965	873,965
Más: emisión de acciones		260,000	-	260,000
Menos: capitalización de utilidades		-	(180,000)	(180,000)
ajustes a período anterior		-	(2,060)	(2,060)
impuesto complementario	15	-	(16,443)	(16,443)
Saldos al 30 de septiembre de 2008		1,080,000	(144,538)	935,462
Efecto por cambios de principios contables a Normas Internacionales de Información Financiera				
Más: impuesto sobre la renta - diferido	14	-	66,368	66,368
Saldos al 30 de septiembre de 2008		1,080,000	(78,170)	1,001,830
Utilidad neta al 30 de septiembre de 2008		-	706,692	706,692
Saldos al 30 de septiembre de 2008		B/. **1,080,000**	B/. **628,522**	B/. **1,708,522**

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 septiembre 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/.	4,581,539	B/.	5,026,867
Efectivo (utilizado) en:				
Gastos administrativos pagados		(1,623,957)		(1,461,294)
Pago de impuestos		(42,329)		(67,255)
Préstamos otorgados		(5,335,787)		(6,262,857)
Adelantos a préstamos		6,435		(4,548)
Cuentas por cobrar - otras		(84,963)		(231,733)
Total efectivo (utilizado)		(7,080,601)		(8,027,687)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación		(2,499,062)		(3,000,820)
Flujos de efectivo de actividades de inversión				
Efectivo recibido o (utilizado) en:				
Adquisición en activo fijo		(73,380)		(104,230)
Depósitos en garantía		-		(825)
Adelanto a compras		(15,800)		(57,775)
Emisión de acciones		80,000		100,000
Capitalización de utilidades		-		(100,000)
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de inversión		(9,180)		(162,830)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento				
Efectivo (utilizado) o recibido en:				
Préstamos abonados o cancelados		(635,460)		(440,269)
Préstamos recibidos		542,390		609,098
Bonos por pagar		5,110,300		2,858,000
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo		38,503		29,195
Dividendos pagados		-		(60,000)
Aporte de accionista		-		220,000
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento		5,055,733		3,216,024
Aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo		2,547,491		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/.	**2,689,209**	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 septiembre 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 de 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 realizará la redención anticipada de esta primera emisión para el 15 de octubre del presente año.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre 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 el FIDEICOMITENTE requiera contratar Facilidades de Crédito por un monto SUPERIOR a la suma de CINCO MILLONES DE DOLARES (US $ 5,000,000.00), EL FIDEICOMITENTE deberá notificar dicha necesidad por escrito al Fiduciario, y cuando esta situación persista por un período de más de dos (2) años calendario, El FIDEICOMITENTE necesitará la autorización de la mayoría de los Tenedores de Bonos, calculado con base a su capital y del Fiduciario para contratar más Facilidades de Crédito".

- Redención anticipada: existe una cláusula de redención anticipada, que faculta al El Emisor a redimir total o parcialmente la emisión a partir del primer año.

Segunda Emisión de Bonos

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

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

Fecha de emisión:	20 de noviembre de 2006.
Monto:	Tres millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno. (B/.3,000,000.00)
Bonos por pagar:	Tres millones de Balboas (B/.3,000,000.00) Vendido en su totalidad
Plazo:	Cuatro años (19 de noviembre de 2011).
Tasa de interés:	Ocho punto veinticinco por ciento anuales (8.25%), pagadas mensualmente.
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía:	Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con la empresa ABS Trust, con avalúo equivalente al 200% del importe de la emisión tal como se detalla en la sección H del presente prospecto. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S. A., y estas se ceden al Fideicomiso constituido con ABS Trust.

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

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

C. Emisión de Bonos (continuación)

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

- "En caso que el FIDEICOMITENTE requiera contratar Facilidades de Crédito por un monto SUPERIOR a la suma de CINCO MILLONES DE DOLARES (US $ 5,000,000.00), EL FIDEICOMITENTE deberá notificar dicha necesidad por escrito al Fiduciario, y cuando esta situación persista por un período de más de dos (2) años calendario, El FIDEICOMITENTE necesitará la autorización de la mayoría de los Tenedores de Bonos, calculado con base a su capital y del Fiduciario para contratar más Facilidades de Crédito".

- Redención anticipada: existe una cláusula de redención anticipada, que faculta al El Emisor a redimir total o parcialmente la emisión a partir del primer año.

Tercera Emisión de Bonos

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

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

Fecha de emisión:	8 de julio de 2008.
Monto:	Siete millones de Balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno. (B/.7,000,000.00)
Bonos por pagar:	Dos millones ciento diez mil trescientos Balboas (B/.2,110,000.00)
Bonos disponible para la venta:	Cuatro millones ochocientos noventa mil Balboas (B/.4,890,000.00)
Plazo:	Cinco años (8 de julio de 2013).
Tasa de interés:	Siete punto cincuenta por ciento anuales (7.50%), pagadas mensualmente.
Respaldo de la emisión:	Crédito General del Emisor, Hipotecaria Metrocredit, S. A.
Garantía:	Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con la empresa ABS Trust, con avalúo equivalente al 200% del importe de la emisión tal como se detalla en la sección H del presente prospecto. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S. A., y estas se ceden al Fideicomiso constituido con ABS Trust.

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

C. Emisión de Bonos (continuación)

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

- "En caso que el FIDEICOMITENTE requiera contratar Facilidades de Crédito por un monto SUPERIOR a la suma de CINCO MILLONES DE DOLARES (US $ 5,000,000.00), EL FIDEICOMITENTE deberá notificar dicha necesidad por escrito al Fiduciario, y cuando esta situación persista por un período de más de dos (2) años calendario, El FIDEICOMITENTE necesitará la autorización de la mayoría de los Tenedores de Bonos, calculado con base a su capital y del Fiduciario para contratar más Facilidades de Crédito".

- Redención anticipada: existe una cláusula de redención anticipada, que faculta al El Emisor a redimir total o parcialmente la emisión a partir del primer año.

Bienes del Fideicomiso

Fideicomiso I

El valor de la cartera con corte al 30 de septiembre de 2008, asciende a TRES MILLONES TRESCIENTOS DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y SIETE DOLARES CON SETENTA CENTÉSIMOS. (US $ 3,302,777.70)

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SIETE MILLONES SEISCIENTOS DOCE MIL TRESCIENTOS CUARENTA DOLARES CON TREINTA CENTÉSIMOS. (US $ 7,612,340.30), para la misma fecha.

Fideicomiso II

El valor de la cartera con corte al 30 de septiembre de 2008, asciende a TRES MILLONES TRESCIENTOS CUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES DOLARES CON SESENTA Y SEIS CENTÉSIMOS. (US $ 3,304,743.66)

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 CINCO MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS DOLARES CON SETENTA Y CINCO CENTÉSIMOS. (US $ 6,355,576.75), para la misma fecha.

Fideicomiso III

El valor de la cartera con corte al 30 de septiembre de 2008, asciende a TRES MILLONES CATORCE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UN DOLARES CON VEINTINUEVE CENTÉSIMOS. (US $ 3,014,961.29)

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso asciende a SEIS MILLONES OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO DOLARES CON SESENTA Y CINCO CENTÉSIMOS. (US $ 6,085,735.65), para la misma fecha.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

C. Emisión de Bonos (continuación)

Fideicomiso IV

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso Al 30 de septiembre de 2008, asciende a CUATRO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO DOLARES CON OCHENTA Y TRES CENTÉSIMOS. (US $ 4,758,685.83), para la misma fecha.

Informe de la empresa Fiduciaria al 31 de diciembre de 2007

En el informe de ABC Trust, Inc., al 31 de diciembre de 2007, empresa fiduciaria del Fideicomiso, informó lo siguiente sobre los Bienes del Fideicomiso, así:

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

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.

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

C. Emisión de Bonos (continuación)

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.

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)
C.N.V. por pagar:	Tres millones de Balboas (B/.3,000,000.00)
Vencimiento:	**Un año (21 de diciembre de 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 septiembre 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 septiembre 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 30 de septiembre 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 período reportado. Los resultados actuales pudieran diferir de dichos resultados.

i) Deterioro de activo

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

j) Declaración de renta

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

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre 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/.	13,281	B/.	13,342
Caja menuda		500		500
Banco Nacional de Panamá		6,991		7,322
Caja de Ahorros		3,880		6,828
Banco Trasatlántico, S. A.		2,970		22,853
Banco Trasatlántico, S. A. - jubilados		9,624		5,736
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.		2,220,531		8,951
Citi / Banco Cuscatlán - Panabank - Penonomé		117		358
Citi / Banco Cuscatlán - Panabank - Chitré		314		-
Citi / Banco Cuscatlán - Panabank - David		737		-
Citi / Banco Cuscatlán – Panabank - Santiago		92		-
Global Bank Corporation - operaciones		2		-
Global Bank Corporation – cuenta de préstamos		5,133		-
Global Bank Corporation - David		232		-
Global Bank Corporation - Santiago		19,757		-
Global Bank Corporation - Penonomé		716		-
Banco General, S. A.		12,255		-
Banco Panamá – cuenta de préstamos		273,433		-
Banco Panamá - operaciones		706		-
Totales - cuentas corrientes		2,571,271		65,890
Banco Cuscatlán - Panabank		45,828		31,643
Caja de Ahorros		3,088		3,088
Totales - cuentas de ahorros		48,916		34,731
Citi / Banco Cuscatlán - Panabank		46,073		46,073
Citi / 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, S. A.		25,000		-
Totales - plazo fijo		491,073		786,073
Sub-totales pasan a la página No.16	B/.	**3,111,260**	B/.	886,694

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre 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.15	B/. 3,111,260	B/. 886,694
Menos: Sobregiros bancarios *		
Citi / Banco Cuscatlán - Panabank - operaciones	379	104,177
Citi / Banco Cuscatlán - Panabank	7,040	166,222
Global Bank Corporation	358,955	431,303
Global Bank Corporation - Chitré	4,321	-
Global Bank Corporation - Aguadulce	6,823	-
Banco Cuscatlán - Panabank - Chitré	-	24,546
Banco Cuscatlán - Panabank - Santiago	-	16,413
Banco Cuscatlán - Panabank - David	-	2,315
MetroBank, S. A. – cuenta de préstamos	24,903	-
MetroBank, S. A. – operaciones	19,630	-
Sub-totales	(422,051)	(744,976)
Totales netos	B/. 2,689,209	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/. 16,290,217	B/. 12,172,947
Menos: intereses no devengados	4,364,214	4,042,855
Totales préstamos por cobrar – netos	B/. 11,926,003	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 septiembre 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 septiembre de 2008 y al 31 de diciembre de 2007, así:

	2008	**%**	2007	**%**
Corriente	B/. 15,030,983	92.27	B/. 11,317,189	92.97
30 días	387,707	2.38	298,237	2.45
60 días	447,981	2.75	241,024	1.98
90 días	241,095	1.48	183,812	1.51
120 días	182,451	1.12	132,685	1.09
Totales	B/. **16,290,217**	100.00	B/. 12,172,947	100.00

3. **Seguro pagados por adelantado**

El monto de B/.**3,182** para septiembre 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 septiembre 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 períodos 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/. 9,619	B/. 18,000
214.677 *	10,798	15,000
Totales	B/. **20,417**	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 septiembre 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.23)

7. **Cuentas por cobrar – otras**
El monto de B/.**292,028** para septiembre 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/.**60,039** para septiembre 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 septiembre de 2008 se amortizó B/.**9,170** 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		1,680	14.36		-	-
De 61 a 90 días		-	-		2,394	19.93
De 91 a 120 ó más		10,024	85.64		2,883	24.01
Totales	B/.	**11,704**	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
CITI / BANCO CUSCATLÁN - PANABANK						
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta septiembre				
Varios préstamos	2005 - 2010	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.19			B/.	-	B/.	41,130

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre 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	Hasta septiembre		
Varios préstamos	2005 - 2011	2008	114,895	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	Hasta septiembre		
Varios préstamos	2006 - 2008	2008	260,241	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	Hasta septiembre		
Varios préstamos	2007 - 2011	2008	22,152	57,757
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Total de hipotecas garantizando la línea B/.72,196				
METROBANK, S. A.				
Préstamo No.	Fecha Vencimiento	Hasta septiembre		
4644	2008 - 2009	2008	13,800	-
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Totales			B/. **411,088**	B/. 432,638

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

10. Préstamos por pagar – bancos, (continuación)

PORCIÓN LARGO PLAZO	2008	2007
CITI / BANCO CUSCATLÁN – PANABANK	B/. -	B/. 93,159
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A.	165,943	244,141
GLOBAL BANK CORPORATION	50,148	-
METROBANK, S. A.	49,689	-
Totales	B/. **265,780**	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/.**3,955** para septiembre 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 septiembre 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 octubre de 2008 y en el mes de enero 2008.

12. Impuesto sobre la renta por pagar

El monto de B/.**541,482** para septiembre de 2008, incluye el monto de B/.287,430 que corresponde al impuesto sobre la renta causado para el período septiembre 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 período 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 septiembre de 2008 y al 31 de diciembre de 2007	486,787	545,844
Menos: monto diferido por amortizar	**915,431**	570,793
Totales de ingresos del período	B/. **142,149**	B/. 147,836

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre 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 septiembre 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

El número de empleados durante el período terminado al 30 de septiembre de 2008 y al 31 de diciembre de 2007, es de **30** y 25, empleados respectivamente.
(Véase detalle en la página No.25)

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

Al 30 de septimbre 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	31,605	7,774	-	2,096	73,380
Saldos al 30 de septiembre	60,000	126,327	147,172	85,124	10,295	13,855	442,773
DEPRECIACIÓN ACUMULADA							
Saldos al inicio del año	(14,833)	(43,666)	(70,941)	(27,782)	(9,097)	(1,123)	(167,442)
Más: gastos del período	(1,500)	(13,344)	(21,238)	(5,037)	(490)	(1,920)	(43,529)
Saldos al 30 de septiembre	(16,333)	(57,010)	(92,179)	(32,819)	(9,587)	(3,043)	(210,971)
Saldos netos	**43,667**	**69,317**	**54,993**	**52,305**	**708**	**10,812**	**231,802**
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 septiembre de 2008, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2007

		SUCURSALES							
	NOTAS	Panamá	Chitré	Santiago	David	Aguadulce	2008	2007	AUMENTO O (DISMINUCIÓN)
Gastos de personal	16	B/. 124,583	B/. 11,511	B/. 13,058	B/. 15,490	B/. 5,017	B/. 169,659	B/. 158,619	B/. 11,040
Honorarios profesionales		318,095	50	-	-	-	318,145	238,337	79,808
Viáticos y viajes		1,839	868	788	900	129	4,524	4,750	(226)
Atención a clientes y empleados		35,764	353	141	157	15	36,430	33,953	2,477
Papelería y útiles de oficina		18,657	1,834	2,208	483	1,011	24,193	17,026	7,167
Papel sellado y timbres		1,936	76	85	80	23	2,200	2,851	(651)
Alquileres		23,242	2,025	3,600	3,825	1,500	34,192	28,620	5,572
Luz		9,597	1,799	2,080	793	966	15,235	12,904	2,331
Teléfono y fax		5,126	2,597	2,471	3,332	2,161	15,687	11,336	4,351
Agua		-	-	36	-	-	36	-	36
Cuotas y suscripciones		9,222	-	-	-	-	9,222	3,710	5,512
Combustibles y transporte		9,200	759	1,155	1,809	557	13,480	10,400	3,080
Transporte - sucursales		23,768	1,500	-	2,400	-	27,668	7,000	20,668
Aseo y limpieza		1,163	294	629	455	336	2,877	1,693	1,184
Acarreo y flete		-	630	690	161	-	1,481	664	817
Correo y porte postal		11,248	-	-	-	-	11,248	9,669	1,579
Propaganda		71,202	21,080	4,395	4,771	3,500	104,948	75,746	29,202
Impuestos nacionales		29,894	510	550	1,236	-	32,190	31,472	718
Seguros		47,316	-	-	-	-	47,316	70,944	(23,628)
Servicios de descuentos		945	-	-	-	-	945	683	262
Depreciaciones y amortizaciones		25,948	3,713	4,734	6,943	2,191	43,529	38,092	5,437
Organización		-	2,198	3,041	2,932	999	9,170	3,859	5,311
Alquiler de equipo		33,363	9,605	16,892	-		59,860	44,859	15,001
Reparación y mantenimiento		32,294	2,127	1,494	1,042	5,395	42,352	39,243	3,109
Bancarios		27,148	391	346	343	353	28,581	37,990	(9,409)
Intereses financieros		65,870	91	40	131	103	66,235	85,752	(19,517)
Intereses de bonos		546,058	-	-	-	-	546,058	384,824	161,234
I.T.B.M.S. - asumido		11,689	1,106	308	1,444	1,229	15,776	10,758	5,018
Traspasos placas y revisados		246	44	44	85	72	491	239	252
Estacionamiento		-	-	-	-	-	-	1,769	(1,769)
Entrenamiento al empleados		30	70	221	108	-	429	3,185	(2,756)
Uniformes		-	-	-	-	-	-	1,658	(1,658)
Donación		3,238	-	-	-	-	3,238	1,450	1,788
Legales y notariales		7,286	-	-	-	-	7,286	9,233	(1,947)
No deducible		310	-	-	-	-	310	-	310
Incobrables		-	-	-	-	-	-	81,380	(81,380)
Multas y recargos		2,168	-	-	1	-	2,169	14,531	(12,362)
Varios		44	80	65	30	15	234	670	(436)
Totales		B/. **1,498,489**	B/. **65,311**	B/. **59,071**	B/. **48,951**	B/. **25,572**	B/. **1,697,394**	B/. 1,479,869	B/. 217,525

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS DE PERSONAL

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

	SUCURSALES					
Al 30 de septiembre de 2008	**Panamá**	**Chitré**	**Santiago**	**David**	**Aguadulce**	**Totales**
Salario	B/. 91,952	B/. 7,984	B/. 9,093	B/. 12,493	B/. 4,023	B/. 125,545
Vacaciones	9,616	871	597	261	-	11,345
Décimo tercer mes	6,933	533	758	829	290	9,343
Prestaciones laborales	585	907	995	55	-	2,542
Prestaciones sociales	15,497	1,216	1,615	1,852	704	20,884
Totales	**124,583**	**11,511**	**13,058**	**15,490**	**5,017**	**169,659**
Al 31 de 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/. -	B/. 158,619

IV PARTE

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

Panamá, 08 de Octubre de 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 Septiembre de 2008 tiene un valor de TRES MILLONES TRECIENTOS DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y SIETE DOLARES CON 70/100 (US$3.302,777.70).

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 DOCE MIL TRESCIENTOS CUARENTA DOLARES CON 30/100 (US$ 7.612,340.30).

Quedamos a su disposición para cualquier Información adicional.

Cordialmente,

ABS TRUST INC.

ILEANA DOBRAS
Gerente

COMISIÓN NACIONAL DE VALORES
UNIDAD DE GESTION DE INFORMACIÓN
RECEPCION DE DOCUMENTOS
Recibido por: Luis Salgado
Fecha: 11/10/08 Hora: 9:48
Consecutivo de Entrada: 44310

/tsn

Panamá, 08 de Octubre de 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 Septiembre de 2008 de TRES MILLONES TRESCIENTOS CUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES DOLARES CON 66/100 (US$ 3.304.743.66).

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 CINCO MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS DOLARES CON 75/100 (US$ 6.355,576.75)

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Cordialmente,

ABS TRUST INC.

ILEANA DOBRAS
Gerente

COMISION NACIONAL DE VALORES
UNIDAD DE GESTION DE INFORMACIÓN
RECEPCION DE DOCUMENTOS
Recibido por: Jesus Zabala Hora: 9:44
Fecha: 14/10/08
Consecutivo de Entrada: 44344

/tsn

Panamá, 08 de Octubre de 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 Septiembre de 2008 de TRES MILLONES CATORCE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UN DOLARES CON 29/100 (US$ 3.014.961.29).

Adicionalmente, al 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 OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO DOLARES CON 65/100 (US$ 6.085.735.65)

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Cordialmente,

ABS TRUST INC.

ILEANA DOBRAS
Gerente

COMISION NACIONAL DE VALORES
UNIDAD DE GESTION DE INFORMACIÓN
RECEPCION DE DOCUMENTOS
Recibido por: Ana Salazar
Hora: 9:28
Fecha: 14/10/08
Consecutivo de Entrada: 9431

/tsn

Panamá, 08 de Octubre de 2008.

Señores
COMISION NACIONAL DE VALORES.
Ciudad.

Referencia : Fideicomiso FG-013-08
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 Septiembre de 2008 de CUATRO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO DOLARES CON 83/100 (US$ 4.758.685.83).

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración adicional.

Cordialmente,

ABS TRUST INC.

ILEANA DOBRAS
Gerente

/tsn

COMISIÓN NACIONAL DE VALORES
UNIDAD DE GESTION DE INFORMACIÓN
RECEPCION DE DOCUMENTOS
Recibido por
Fecha: Hora:
Consecutivo de Entrada: