

**PROSPECTO INFORMATIVO
HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**

Sociedad anónima debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá , constituida mediante la Escritura Pública No. 6763 de 24 de octubre de 1994, debidamente inscrita en la Sección de Micropelícula (Mercantil) a la Ficha 293941, Rollo 44055, Imagen 45 del Registro Público el 28 de octubre de 1994.

US\$ 3,000,000.00

SEGUNDA EMISION DE BONOS HIPOTECARIOS

Oferta pública de Bonos Hipotecarios (los “Bonos”) con un valor nominal total de hasta Tres Millones de Dólares (US\$3,000,000.00) , moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (los “Dólares”), emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones. Los Bonos serán emitidos en una sola serie con plazo de cinco (5) años. La tasa de interés de los Bonos será libor a 3 meses mas tres puntos porcentuales (L+3%) anual y será revisada cada 90 días hasta el vencimiento del respectivo Bono el 19 de noviembre de 2011. Para el primer trimestre, la tasa será de 8.25% Los intereses serán pagados mensualmente sobre el valor nominal de los Bonos Hipotecarios emitidos y en circulación los días 19 a partir de la fecha de emisión hasta su Vencimiento el 19 de noviembre de 2011 o la redención anticipada del Bono La tasa Libor se fijara al inicio de cada trimestre utilizando la página del sistema de información financiero Bloomberg BBAM1, o de sistema que lo reemplace de darse el caso. La tasa mínima será de 8% y la máxima de 12% anual. Los Bonos serán nominativos y serán emitidos en denominaciones de US\$1,000.00 y sus múltiplos según la demanda del mercado. Estos bonos podrán ser redimidos anticipadamente, a la par, total o parcialmente luego del primer año, en cualquier momento coincidiendo con el pago de intereses a opción del Emisor, o podrá ser sujeto de amortizaciones parciales en montos mínimos de US\$150,000.00, en cualquier momento.

Esta emisión está respaldada por el crédito general de **HIPOTECRIA METROCREDIT, S.A.**, y por un fideicomiso de garantía establecido con **ABS TRUS** a favor de los Tenedores Registrados , tal y como se detalla en la Sección H de este prospecto.

Precio inicial de venta: 100%

“LA OFERTA PUBLICA DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADA POR LA COMISION NACIONAL DE VALORES. ESTA AUTORIZACION NO IMPLICA QUE LA COMISION NACIONAL DE VALORES RECOMIENDA LA INVERSION EN TALES VALORES NI REPRESENTA OPINION FAVORABLE O DESFAVORABLE SOBRE LA PERSPECTIVA DEL NEGOCIO. LA COMISION NACIONAL DE VALORES NO SERA RESPONSABLE POR LA VERACIDAD DE LA INFORMACION PRESENTADA EN ESTE PROSPECTO O DE LAS DECLARACIONES CONTENIDAS EN LA SOLICITUD DE REGISTRO.”

	Precio al público*	Gastos de la emisión**	Cantidad Neta al emisor
Por Unidad	US\$ 1,000.00	US\$ 16.1083	US\$ 983.89
Total	US\$3,000,000.00	US\$ 48,325	US\$2,951,675

*Precio sujeto a cambios.

**Incluye 1/8 % de comisión de corretaje (la comisión de corretaje de valores será sobre el monto total de los bonos colocados).

“EL LISTADO Y NEGOCIACION DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADO POR LA BOLSA DE VALORES DE PANAMA, S.A. ESTA AUTORIZACION NO IMPLICA SU RECOMENDACIÓN U OPINION ALGUNA SOBRE DICHOS VALORES O EL EMISOR.”

Fecha de la Oferta: 20 de noviembre de 2006
Fecha de impresión del Prospecto: 14 de noviembre de 2006

EMISOR
HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

Vía España y Vía Argentina
Apartado 0830-00827
República de Panamá
Teléfono 223-6065
Fax 213-0622

E-Mail : hipotecaria@metrocreditpanama.com

ASESOR FINANCIERO
STRATEGO CONSULTING
Urbanización El Carmen, Vía Grecia
Edificio Vall Halla, Planta Baja
Apartado 0819-09730
Teléfono 263-5441
Fax 264-2189
E-Mail: stratego@cableonda.net

ASESORES LEGALES
SUCRE, BRICEÑO & Co
Ave. Samuel Lewis y Calle 58 Obarrio
Torre ADR, Piso 8
Apartado 0816-01568
Teléfono 208-5400
Fax: 263-4194
E-Mail: fsucre@sucrelaw.com

AUDITORES
BARRETO Y ASOCIADOS.
Calle 37 Este y Avenida Perú 5-36
Apartado 0816-02151Panama 5, Panamá
Teléfono 225-1485
Fax: 227-0755
E-Mail: barreto@cwpanama.net

AGENTE DE TRANSFERENCIA Y CUSTODIA DE VALORES
CENTRAL LATINOAMERICANA DE VALORES LATINCLEAR
Avenida Federico Boyd, Edificio Bolsa de Valores de Panamá
Apartdo Postal 0823-04673, Panamá
Tel. 214-6105, Fax 214-8175
Email:latinclear@latinclear.com.pa

AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y REDENCIÓN
ABS TRUST INC.
Calle 52 y Elvira Méndez

Edificio Dorado, Piso #3
Apartado 0830-01202
Tel:214-3775, Fax: 214-3776
E-Mail:info@abstrust.com

CASA DE VALORES
LAFISE VALORES DE PANAMA, S.A.
Edificio Banco Aliado, Of. 2 D
Apartado 0831-02604
Tel:264-7100, Fax:264-7528
E-Mail:lafisepa@sinfo.net

AGENTE FIDUCIARIO
ABS TRUST INC.
Calle 52 y Elvira Méndez
Edificio Dorado, Piso #3
Apartado 0830-01202
Tel:214-3775, Fax: 214-3776
E-Mail:info@abstrust.com

INDICE

	Página
I.- RESUMEN Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN	1
II.- FACTORES DE RIESGO	3
A.- DE LA OFERTA	3
B.- DEL EMISOR	4
C.- DEL ENTORNO	4
D.- DE LA INDUSTRIA	5
III.-DESCRIPCION DE LA OFERTA	5
A.- DETALLES DE LA OFERTA	5
1.- Precio de Venta	5
2.- Títulos Globales (Macro Títulos)	6
a) Emisión, Registro y Transferencia	6
b) Pago de Capital	6
c) Pago de Intereses	6
d) Limitación de Responsabilidad	6
3.- Fecha de Venta, Denominaciones y Expedición	6
4.- Tasa de Interés	7
5.-Cómputo de Intereses	7
a) Período de Interés	7
b) Intereses moratorios	7
c) Sumas devengadas y no cobradas	7
6.-Agente de Pago , Registro y Redención	7
7.-Vencimiento anticipado	8
8.-Redención anticipada	8
9.-Proceso de modificación y cambios	8
10.-Notificaciones al emisor	8
B.-PLAN DE DISTRIBUCIÓN	8
C.-MERCADOS	9
D.-GASTOS DE LA EMISIÓN	9
E.- USO DE LOS FONDOS RECAUDADOS	9
F.- IMPACTO DE LA EMISIÓN	10
G.- RESPALDO DE LA EMISIÓN	11
H.- GARANTIA	11
I.- EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO Y DECLARACION DE VENCIMIENTO	16
IV.-INFORMACION DE LA COMPAÑÍA	17
A.- HISTORIA Y DESARROLLO DE HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.	17
B.- CAPITAL ACCIONARIO	20
C.- PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS DEL SOLICITANTE	20
D.- DESCRIPCION DEL NEGOCIO	20
E.- LITIGIOS LEGALES	25

V.- ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS	25
A.- LIQUIDEZ	25
B.- RECURSOS DE CAPITAL	25
C.- RESULTADOS DE OPERACIONES	25
D.- ANALISIS DE PERSPECTIVAS	28
VI.- DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS	28
A.- IDENTIDAD, FUNCIONES Y OTRA INFORMACION RELACIONADA	28
B.- COMPENSACIÓN	31
C.- PRACTICAS DE LA DIRECTIVA	31
D.- EMPLEADOS	31
E.- PROPIEDAD ACCIONARIA	32
VII.- ACCIONISTAS	32
VIII.- PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES	32
IX.- TRATAMIENTO FISCAL	32
X.- OTROS	33

ANEXOS

ANEXO 1

- Estados Financieros Auditados de HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., al 31 de diciembre de 2003, 2004 y 2005.

ANEXO 2

- Estados Financieros Interinos de HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., al 30 de junio de 2006.

I.- RESUMEN Y CONDICIONES DE LA EMISION

EMISOR:	HIPOTECARIA METROCREDIT.S.A.
FECHA DE LA OFERTA:	20 de noviembre de 2006, y su fecha de vencimiento 19 de Noviembre de 2011.
INSTRUMENTO:	Bonos Hipotecarios
MONTO:	Tres millones de Dólares (US\$ 3,000,000.00), moneda de los Estados de América. Esta emisión, de acuerdo a los estados financieros al 30 de junio de 2006 del Emisor representa el 426.2 % de su patrimonio aproximadamente.
TASA DE INTERÉS:	La tasa de interés de los Bonos será libor a 3 meses mas tres puntos porcentuales (L+3%) anual y será revisada cada 90 días hasta el vencimiento del respectivo Bono el 19 de noviembre de 2011. Para el primer trimestre, la tasa será de 8.25% Los intereses serán pagados mensualmente sobre el valor nominal de los Bonos Hipotecarios emitidos y en circulación los días 19 a partir de la fecha de la oferta hasta su Vencimiento .el 19 de noviembre de 2011. o la redención anticipada del Bono La tasa Libor se fijara al inicio de cada trimestre utilizando la página del sistema de información financiero Bloomberg BBAM1, o de sistema que lo reemplace de darse el caso. La emisión pagará un mínimo de 8% y un máximo de 12% anual.
BASE DE CÁLCULO:	360/360
DENOMINACIONES:	Los Bonos serán emitidos en forma global (Macrotítulo), registrados y sin cupones en denominaciones de mil dólares (US\$1,000.00) ó sus múltiplos de acuerdo a la demanda en el mercado.
REDENCIÓN ANTICIPADA:	El Emisor tendrá la opción de redimir de manera anticipada total o parcialmente por sorteo los Bonos luego del primer año en cualquier momento en fecha coincidente con la fecha de pago de intereses de los bonos.
PAGO DE CAPITAL:	El capital de los Bonos se pagará mediante un solo pago al vencimiento del respectivo bono el 19 de noviembre de 2011 o en la fecha de redención parcial o total de darse este evento. En caso de redenciones parciales, éstas serán en montos mínimos de \$150,000.00

PAGO DE INTERESES:	Los Bonos de esta emisión pagarán intereses mensualmente hasta el vencimiento del respectivo bono el 19 de noviembre de 2011 o hasta su fecha de redención en caso de darse ésta anticipadamente.
RESPALDO:	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 y estas se ceden al Fideicomiso constituido con ABS Trust. Adicionalmente al fideicomiso se le añadirán pagarés sobre cartera vigente, cuyo saldo pendiente de cobro sea equivalente al 110% de los bonos emitidos y en circulación, mismos que serán revisados trimestralmente para adecuar los saldos.
TRATAMIENTO FISCAL:	De acuerdo a lo estipulado en los Artículos 269 y 270 del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999, que creó la Comisión Nacional de valores, ni los intereses que paguen los bonos ni la ganancia de capital que se obtenga de la enajenación de los mismos estarán gravados para los efectos del impuesto sobre la renta ya que al estar registrados en la Comisión Nacional de Valores y ser colocados a través de una bolsa de valores los bonos de esta emisión gozan de este beneficio fiscal. Esta Sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor.
USO DE LOS FONDOS:	72.6% para capital de trabajo, y 27.4% para cancelar obligaciones bancarias y otras.
FONDO DE AMORTIZACIÓN :	La presente emisión no conlleva fondo de amortización.
AGENTE DE PAGO ,REGISTRO : Y REDENCION	ABS TRUST CORP.
PUESTO DE BOLSA:	LAFISE Valores de Panamá, S.A.
LISTADO:	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
PARTICIPANTE DE LATINCLEAR:	Casas de Valores

ESTRUCTURADOR:	Stratego Consulting, S.A.
ASESORES LEGALES:	Sucre, Briceño & Co.
CENTRAL DE CUSTODIA Y AGENTE DE TRANSFERENCIA:	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LATINCLEAR)

II.- FACTORES DE RIESGO

Entre los principales factores de riesgo que en un momento dado pueden afectar negativamente las fuentes de repago de la presente Emisión se pueden mencionar:

A.- DE LA OFERTA:

1.- El Emisor no tendrá limitaciones para dar en garantía , hipotecar o vender sus activos , para declarar dividendos, recomprar sus acciones o disminuir su capital.

2.- El Emisor se reserva el derecho de redimir total o parcialmente los Bonos, luego del primer año después de la fecha de la oferta en cualquier momento . Esto implica que , frente a condiciones de baja en las tasas de interés del mercado, la empresa podrá refinanciarse redimiendo sus Bonos sin que los Tenedores Registrados reciban compensación alguna, al dejar de percibir una tasa de interés superior. Además , en caso de que los Bonos por situaciones del mercado se llegaren a transar por encima de su valor nominal, los Tenedores Registrados podrían sufrir una pérdida de capital, si en ese momento el Emisor decidiera ejercer su opción de redención anticipada.

3.- Si tenedores que representen veinte por ciento (20%) ó más del valor nominal total de los Bonos emitidos y en circulación hubiesen enviado al Fiduciario Notificaciones de Incumplimiento, el Fiduciario en nombre y representación de los Tenedores de Bonos , quienes por este medio consienten a dicha representación , mediante notificación por escrito al Emisor (la “Declaración de Vencimiento “) declarará todos los Bonos de la Emisión de plazo vencido y exigirá al Emisor el pago inmediato del capital e intereses de los mismos en cuya fecha todos y cada uno de los Bonos serán una obligación vencida sin que ninguna persona deba de cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito. El referido contrato contiene cláusulas que reglamentan el pago de los Bonos previa autorización de la Comisión Nacional de Valores, liberando al agente de responsabilidad, autorizando su renuncia y destitución previa la designación de un nuevo agente, permitiendo la reforma del contrato , cláusulas éstas que , entre otras , pudieran afectar indirectamente los derechos de los tenedores registrados de los Bonos, quienes por la mera tenencia de los mismos aceptan los términos y condiciones de dicho contrato.

4.- Hipotecaria Metrocredit, S.A., ha firmado un contrato de Fideicomiso a favor de los futuros tenedores de la presente emisión, con la empresa ABS Trust Inc. (fiduciario) y como producto del mismo, se convino en celebrar un Contrato de Administración de Cartera de Créditos entre ABS Trust Inc.(fiduciario) e Hipotecaria Metrocredit (emisor) .

En la cláusula 9.4-c del fideicomiso se establece que de verificarse el incumplimiento en los términos establecidos en el presente contrato, el fiduciario recibirá una remuneración adicional por la administración de los bienes fiduciarios equivalente a un octavo por ciento (1/8%) del valor nominal del total de los bienes fiduciarios. Esta remuneración será descontada por el fiduciario de los fondos que constituyan el patrimonio fideicomitado al momento de la realización de la garantía y previo a cualquier otro desembolso.

5.- En el caso de los descuentos a deudores del Emisor que sean jubilados o pensionados, el riesgo de pago que adquiere el Emisor como acreedor de éstos consistirá en que la Caja de Seguro Social disponga de los fondos suficientes para hacerle frente a la obligación contraída por el jubilado o pensionado en el plazo de la obligación.

6.- No existen acreencias que tengan prelación en el cobro de la emisión, con salvedad a lo contemplado en la cláusula 9.4, literal b) del Fideicomiso, donde se señala que la comisión del Fiduciario será pagada con prelación a cualquier otro pago, incluyendo el pago de los demás gastos ordinarios y extraordinarios del fideicomiso de garantía del pago de los intereses y capital a los Bonos y los intereses ordinarios. Adicionalmente la cláusula 9.5 del fideicomiso señala que la indemnización con cargo a los bienes fiduciarios, a ABS Trust Inc, tendrá prelación sobre cualquier obligación, incluyendo el pago de capital e intereses de los bonos.

7.- La presente emisión no cuenta con calificación de riesgo.

8.- El emisor no puede garantizar que se mantendrá el tratamiento actual en cuanto a los intereses y ganancias de capital de los bonos

9.- El fideicomiso de garantía se constituirá después de la emisión ya que con el producto de la venta de los bonos el fiduciario cancelará a los bancos a fin de traspasar las garantías al fideicomiso.

10.-Cualquier cambio en el prospecto se sujeta al Acuerdo 4-2003, pero en cambio de cambios sustanciales requiere el 2/3 de los bonos emitidos y en circulación.

B.- DEL EMISOR :

1.- Siendo la actividad principal del Emisor el otorgamiento de préstamos personales con garantía a empleados del sector público y privado en general , es un riesgo propio del Emisor la pérdida de trabajo del prestatario o la pérdida de la capacidad de pago del Estado , en el caso de los prestatarios que dependen de este sector y en la misma medida se aplica al sector privado, lo que aunque la garantía sea buena, pudiera darse una situación temporal de falta de liquidez para hacerle frente a los compromisos de la empresa.

2.- El Emisor no se compromete a mantener niveles mínimos de prueba de ácido o cobertura de intereses. Los fondos para realizar los pagos de los Bonos provendrán de los recursos generales del Emisor, tales como capital, utilidades retenidas, líneas de crédito alternas y la garantía. Su nivel de endeudamiento luego de vender totalmente la emisión será de 11.20 veces, antes de la emisión su nivel de endeudamiento era 8.11 veces. Los niveles de apalancamiento presentados, corresponden a datos al 30 de junio de 2006 y se asume la utilización de recursos de la emisión para cancelar pasivos actuales

C.- DEL ENTORNO

Existen amenazas de carácter externo tales como inflación, fluctuaciones de tasas de interés y cambios en la política económica nacional, entre otros, que pueden afectar de alguna manera el desempeño y la capacidad financiera del Emisor.

De igual forma, factores de origen interno también inciden en un ambiente de menor crecimiento de la inversión y del consumo privado y público.

Otros cambios en la política comercial, tributaria y laboral también inciden sobre las expectativas del sector privado de la economía, las cuales podrían afectar negativamente las operaciones del Emisor ya que están ligados al comportamiento de la economía nacional. En caso de una drástica caída del mercado de Bienes Raíces en nuestro país la garantía hipotecaria pudiera menoscabarse.

Debido a la inexistencia de un mercado de valores secundario líquido en la República de Panamá, los inversionistas que adquieran los Bonos detallados en el presente prospecto informativo pudieran verse afectados si necesitaran vender los mismos antes de su período de vencimiento.

D.- DE LA INDUSTRIA

El Emisor asume un riesgo de competencia dentro de la industria ya que otras financieras amén de bancos, cooperativas y compañías de factoraje ofrecen al igual que él distintas alternativas de financiamiento. Sus principales competidores son Primer Banco del Istmo, HSBC Bank, Financomer y Banco Continental. Cambios en la regulación de la industria donde opera el emisor puede afectar al emisor

III.- DESCRIPCION DE LA OFERTA

La presente Oferta Pública de Bonos Hipotecarios la hace **HIPOTECARIA METROCREDIT**, a título de Emisor, al público inversionista en general bajo las condiciones que presenta actualmente el mercado de valores nacional. Se colocarán los Bonos Hipotecarios que el mercado demande

A.- DETALLES DE LA OFERTA

La presente Emisión de Bonos fue autorizada por la Junta Directiva del Emisor, según resolución adoptada el día quince (15) de agosto de 2006. Dicha autorización es por un monto de hasta Tres millones de Dólares (US\$3,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América bajo los términos y condiciones siguientes:

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

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

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

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

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

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

c) El Participante de LATINCLEAR (Casa de valores miembro de LATINCLEAR) que mantenga la custodia de los Bonos de un adquirente pagará a éste como Propietario Efectivo (Cuentahabiente Registrado) los intereses devengados de cada Bono , según el registro en libros (Anotaciones en Cuenta) de LATINCLEAR en la Fecha de Vencimiento o de Redención Anticipada.

El Participante de LATINCLEAR que mantenga la custodia de los Bonos pagará al Propietario Efectivo en la Fecha de Vencimiento o de Redención Anticipada, el valor nominal del respectivo Bono en concepto de pago de capital.

d) Nada de lo estipulado en este Prospecto y en los términos y condiciones del título global o macro título, obligará a LATINCLEAR y a los Participantes, o podrá interpretarse en el sentido de que LATINCLEAR y los Participantes garantizan a los Tenedores Registrados (Cuentahabientes Registrados) de los Bonos, el pago de capital e intereses correspondientes a los mismos.

3.- La fecha inicial de venta de la presente Oferta es el 20 de noviembre de 2006 y su vencimiento el 19 de noviembre de 2011 (5 años plazo).

Los Bonos serán ofrecidos por el Emisor en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000.00) o sus múltiplos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y la cantidad a emitir en cada denominación dependerá de la demanda del mercado. La fecha de la Oferta es el 20 de noviembre de 2006. El macro título o el contrato de desmaterialización debiera ser firmado por dos ejecutivos o personas autorizadas por el Emisor en nombre y representación de éste, para que dicho certificado o contrato constituya obligaciones válidas y exigibles.

Cada Bono será expedido contra el recibo del precio de venta acordado para dicho Bono, más intereses acumulados , en Dólares , moneda de curso legal de los Estados Unidos de América , en la Fecha

de Expedición. En caso de que la Fecha de Expedición de un Bono sea distinta a la de un Día de Pago de Intereses, al precio de venta del Bono se sumará los intereses correspondientes a los días transcurridos entre el Día de Pago de Intereses inmediatamente precedente a la Fecha de Expedición del Bono (o Fecha de la oferta, si se trata del primer período de interés) y la Fecha de Expedición del Bono.

4.- La tasa de interés de los Bonos será libor a 3 meses mas tres puntos porcentuales (L+3%) anual y será revisada cada 90 días hasta el vencimiento del respectivo Bono el 19 de noviembre de 2011. Para el primer trimestre, la tasa será de 8.25% Los intereses serán pagados mensualmente sobre el valor nominal de los Bonos Hipotecarios emitidos y en circulación los días 19 a partir de la fecha de la oferta hasta su Vencimiento el 19 de noviembre de 2011. o la redención anticipada del Bono La tasa Libor se fijara al inicio de cada trimestre utilizando la página del sistema de información financiero Bloomberg BBAM1, o de sistema que lo reemplace de darse el caso. La tasa mínima a pagar será de 8% y la máxima de 12% anual.

5.- Los intereses pagaderos con respecto a cada Bono serán calculados para cada período de interés, aplicando la tasa de interés correspondiente a dicho Bono al monto (valor nominal) del mismo, multiplicando la suma resultante por treinta (30) días del período de interés y dividiendo entre 360 días. El monto resultante será redondeado al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba).

a) El período de intereses comienza en la fecha de la oferta y termina en el día de pago de interés inmediatamente siguiente, y cada período sucesivo que comienza en un día de pago de interés y termina en el día de pago de interés inmediatamente siguiente se identificará como un “período de interés”. Si un día de pago cayera en una fecha que no sea un día hábil, el día de pago deberá extenderse hasta el primer día hábil siguiente; pero sin correrse dicho día de pago a dicho día hábil para el efecto de cómputo de intereses y del período de intereses. El término “día hábil” será todo día que no sea sábado o domingo o un día de duelo o fiesta nacional o feriado, en que los bancos con licencia general estén autorizados por la Superintendencia de Bancos para abrir al público en la ciudad de Panamá.

b) Los Tenedores Registrados de los Bonos podrán declarar los mismos de plazo vencido y exigir su pago a la par más intereses vencidos, cuando “El Emisor” omita el pago de intereses y/o capital por más de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha en que se debió efectuar dicho pago.

c) Las sumas de capital e intereses adeudadas por emisor de conformidad con los términos de los Bonos que no sean debidamente cobradas por el Tenedor Registrado de los mismos no devengarán intereses con posterioridad a sus respectivas fechas de vencimiento.

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

ABS TRUST CORP. , ha sido nombrado como Agente de Pago, Registro y Redención de los Bonos. La Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear) con oficinas en la planta baja, Edificio Bolsa de Valores, Ciudad de Panamá ha sido nombrado por el Emisor como Custodio y Agente de Transferencia de los Bonos. El Agente de Pago, Registro y Redención se ha comprometido con el Emisor a entregar a los Tenedores Registrados de los Bonos las sumas que hubiese recibido del Emisor y del Fiduciario para pagar

el capital e intereses de dichos Bonos de conformidad con los términos y condiciones de los Bonos y del Contrato de Agencia.

7.- Para que un Bono se considere de plazo vencido y exigible de inmediato es necesario que además de la mora de “El Emisor” y de su Agente de Pago, Registro, Transferencia y Redención la suma exigida sea líquida y exigible y que el Tenedor Registrado haya remitido nota al Agente de Pago, Registro, Transferencia y Redención y presentado a éste evidencia de ser bonohabiente, para que en dicho momento “El Emisor” pueda pagar lo adeudado, de ser éste el caso.

8.- El Emisor se reserva el derecho de establecer un plan de redención anticipada total o parcial por sorteo de los Bonos a partir de cualquier momento, luego del primer año de la fecha de la oferta.

En caso de que el Emisor ejerza su derecho de redimir de manera anticipada los Bonos, publicará un aviso de redención en dos (2) periódicos de vasta circulación en la República de Panamá por tres (3) días consecutivos y con no menos de treinta (30) días de anticipación a la fecha propuesta. En dicho aviso se especificarán los términos y condiciones de la redención, detallando la fecha y la suma destinada para tal efecto. En la Fecha de Redención el Emisor hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los Bonos. Todo Bono cuya redención se establezca se tendrá como vencido y dejará de devengar intereses desde la fecha de su redención, aún cuando a esa fecha no se haya pagado el importe del precio de dicho Bono a su Tenedor Registrado por razón de que éste no lo haya cobrado. El Emisor establecerá las reglas aplicables para el proceso de redención anticipada de los Bonos.

9.- Cualquier proceso de modificación y cambios al presente prospecto informativo, está sujeto a lo establecido en el Acuerdo 4-2003 del 11 de abril de 2003, y requerirá la aprobación de 2/3 del monto de los bonos emitidos y en circulación.

10.- Para notificaciones al emisor hacerlo en Hipotecaria Metrocredit, Vía España y Vía Argentina, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622, E-Mail : hipotecaria@metrocreditpanama.com

B.-PLAN DE DISTRIBUCIÓN

El Emisor ha designado a la Casa de Valores Lafise Valores de Panamá, S.A, con dirección en Edificio Advance 099, Oficina 2-D Telef: 264-7100. como corredor de Valores para la colocación de los Bonos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. en mercado primario. La Casa de Valores Lafise Valores de Panamá, S.A. recibirá una comisión de un cuarto de uno por ciento (1/4%) del valor nominal de los Bonos que coloque mediante su mejor esfuerzo en la promoción de los mismos entre sus clientes, repartida así : un octavo de uno por ciento (1/8%) como comisión de corretaje y 1/8 de 1% por fungir como casa de bolsa

La comisión de Emisión primaria a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. será cancelada por el Emisor.

Cabe resaltar que ningún accionista mayoritario, director, dignatario, ejecutivo ni administrador del Emisor intenta suscribir todo o parte de la oferta. Ningún Bono está asignado para su colocación en cualquier grupo de inversionistas específicos sino que los Bonos serán ofrecidos al público en general. Los bonos no serán ofrecidos a inversionistas con un perfil específico. No se contempla oferta a accionistas actuales,

directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, empleados o ex empleados del Emisor. La oferta sólo será hecha en la República de Panamá.

C.-MERCADOS

La solicitud para el listado de los Bonos en la Bolsa de Valores de Panamá fue presentada el 6 de octubre de 2006.

D.- Esta emisión mantiene los siguientes descuentos y comisiones:

	Precio al público *	Venta de Comisión **	Cantidad neta al Emisor
Por unidad	US\$1,000.00	US\$2.50	US\$997.50
Total	US\$3,000,000.00	US\$7,500.00	US\$2,995,000

*Precio sujeto a cambios

** Incluye 1/8% de comisión de corretaje (la comisión de corretaje de valores será sobre el monto total de los bonos colocados y 1/8% como servicios de puesto de bolsa)

Adicionalmente el Emisor incurrirá en los siguientes gastos:

Gastos y Comisiones	Periodicidad	Monto	Porcentaje
Comisión de Agente de Pago ,Registro y Redención	Anual	US\$ 3,750	.125
Comisión de Fiduciario	Anual	US\$ 10,000	.333
Gastos de Bolsa y CNV		US\$ 6,075	.2025
Gastos de Estructuración	Inicio	US\$ 20,000	.667
Otros***	Inicio	US\$ 1,000	.0333
Total		US\$ 48,325	1.3608

*** En el rubro de otros gastos se incluyen los cargos de la Comisión Nacional de Valores, la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., Latinclear , Asesores Legales , al igual que los gastos publicitarios, los cuales incluyen la publicación de los estados financieros, la publicación de la oferta de venta y la estructuración e impresión del prospecto informativo. Varios de los gastos han sido estimados por lo que pueden variar en el Prospecto Informativo definitivo.

E.- USO DE LOS FONDOS RECAUDADOS:

El Emisor utilizará los fondos que se recauden con la venta de los Bonos aproximadamente de la manera siguiente: 72.6% para capital de trabajo y 27.4% para cancelación de obligaciones bancarias, y otras según detalle a continuación:

BANCO ACREEDOR	MONTO ADEUDADO	TASA DE INTERES	FECHA DE VENCIMIENTO
Caja de Ahorros	33,242.00	11.0%	Porción Corriente
Banco Bilbao Vizcaya	81,725.00	8.5%	Porción Corriente
	215,745.00		Hasta 2009
Banco Cuscatlán Panabank	80,265.00	11.25%	Porción Corriente
	182,133.00		Hasta 2009
	191,134.00		Sobregiro
Global Bank, S.A.	9,431.00	8%	Sobregiro
Proveedores y otros	27,842.00		Corriente
Total	423,639.00		Porción Corriente
	397,878.00		Porción a mas de 1 año
Gran Total	821,517.00		

La totalidad de los fondos corresponden a líneas rotativas usadas como capital de trabajo.

F.-IMPACTO DE LA EMISION:

Si la presente Emisión fuera colocada en su totalidad, la posición financiera del Emisor quedaría de la siguiente manera:

	30 de junio de 2006	30 de junio de 2006
	Antes de la emisión	Después de la emisión
Pasivo e Inversión de Accionistas		
PASIVOS		
Pasivo Corriente		
Sobregiros bancarios	\$ 200,565	\$
Obligaciones bancarias	\$ 195,232	\$
Cuentas y Retenciones por Pagar	\$ 27,842	\$
Impuesto sobre la renta por Pagar	\$ 356,305	\$ 356,305
Total de Pasivo Corriente	\$ 779,944	\$ 356,305
Pasivo largo plazo		
Préstamos por pagar-bancos	\$ 397,878	
Bonos por Pagar	\$ 2,372,000	\$ 5,372,000
Otros Pasivos		
Cuentas por pagar – accionistas	\$ 21,726	\$ 21,726
Intereses no devengados	\$ 1,746,216	\$ 1,746,216

Ingresos – gastos de manejo no devengados	\$ 343,539	\$ 343,539
Impuesto sobre la renta - diferido	\$ 47,409	\$ 47,409
Total otros pasivos	\$ 2,158,890	\$ 2,158,890
Total Pasivo	\$ 5,708,712	\$ 7,887,195
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Acciones comunes	\$ 500,000	\$ 500,000
Utilidades retenidas	\$ 203,959	\$ 203,959
Total de Patrimonio de accionistas	\$ 703,959	\$ 703,959
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	\$ 6,412,671	\$ 8,591,154
RELACION DE PASIVO A PATRIMONIO	8.11	11.20

G.-RESPALDO DE LA EMISION:

Esta emisión está respaldada por el Crédito General del Emisor HIPOTECARIA METROCREDIT.S.A.

H.-GARANTIA

El Emisor ha constituido un Fideicomiso con ABS TRUST, con Licencia otorgada por la Superintendencia de Bancos según Resolución 9-2004 del 16 de diciembre de 2004, como Fiduciario y los Tenedores Registrados de los Bonos como Beneficiarios del Fideicomiso.

El Emisor aportará al Fideicomiso créditos con garantía de hipotecas de propiedades de sus clientes o efectivo quedando claro que el efectivo aportado podrá ser invertido en títulos valores. En caso de créditos con Garantía hipotecaria, éstos deberán tener un avalúo equivalente al 200% del importe de los bonos emitidos y en circulación la emisión. Cada 30 días el Emisor traspasará al Fideicomiso las hipotecas o sumas de dinero en efectivo que sean necesarios transferir al Fideicomiso para que el saldo de los bienes fideicomitados cubran el valor nominal de los bonos emitidos y en circulación.

Adicionalmente se incorporan al fideicomiso pagarés sobre cartera vigente, cuyo saldo pendiente de cobro sea equivalente al 110% del monto de los bonos emitidos y en circulación, los cuales serán revisados trimestralmente por el fideicomisario y El Emisor deberá traspasar trimestralmente los pagarés que se requieran para que se mantenga la cobertura de cartera equivalente al 110% durante la vida de la emisión.

Cuando los aportes al Fideicomiso sean en efectivo éstos serán reconocidos a la par y por su valor nominal igual al valor de los Bonos emitidos y en circulación.

Para los efectos señalados en la Cláusula 6 del Fideicomiso, el fiduciario tendrá en cuenta lo siguiente: con los activos provenientes de la venta de los bonos, cancelará las obligaciones que mantiene el fideicomitente en bancos de la plaza, para lo cual deberá verificarse en primera instancia el pago al banco correspondiente

y el perfeccionamiento de las cesiones de crédito, contando para ello con un plazo de sesenta (60) días y su pago se realizará en la medida en que dichos recursos hayan ingresado a la caja del fideicomiso. Una vez constituida la garantía en lo que respecta a la cartera hipotecaria en los términos definidos en el presente prospecto y en el contrato de fideicomiso, el fiduciario entregará el resto de los dineros provenientes de dicha colocación al fideicomitente, quien los utilizará de acuerdo a los parámetros establecidos en el presente prospecto.

Producto del fideicomiso de garantía de la presente emisión firmado entre Hipotecaria Metrocredit, S.A. como emisor y ABS Trust como fiduciario, se convino celebrar un Contrato de Administración de cartera de créditos entre ABS Trust como fiduciario e Hipotecaria Metrocredit, S.A. como emisor. Entre algunas de las cláusulas del fideicomiso que vale la pena destacar al respecto tenemos las siguientes:

7.2 Delegación de Funciones al Administrador-----

(a) El Fiduciario celebrará un contrato de administración y servicio de los Créditos Hipotecarios con HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., a título personal (el "Administrador"), en substancialmente los mismos términos y condiciones del modelo adjunto al presente Fideicomiso como Anexo E (en adelante el "Contrato de Administración"). Los Créditos Hipotecarios serán así administrados usando en la medida en que las circunstancias lo permitan y sujeto a los parámetros establecidos en el presente Fideicomiso y el Contrato de Administración, en términos generales, los mismos estándares, criterios, políticas, prácticas y procedimientos empleados por el Administrador en el manejo y administración de sus propias acreencias hipotecarias y negocios, sujeto al presente contrato. En todo caso, el Fiduciario contratará a dicho Administrador en base a los términos, condiciones y remuneraciones que al efecto HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A. indique al Fiduciario, respecto de la cartera de créditos hipotecarios cedida en garantía y cuya administración es delegada contractualmente por el Fiduciario. -----

(b) El Administrador tendrá, sujeto a los términos y condiciones de los Contratos de Crédito y el contrato de Administración, el derecho de variar libremente, de tiempo en tiempo, en cualquier momento, las tasas de interés que se cobren con relación a dichos Créditos Hipotecarios. La tasa de interés será determinada por el Administrador individualmente para cada Crédito Hipotecario, pudiendo establecerse diferentes tasas de interés entre los diversos Créditos Hipotecarios. El Administrador sólo tendrá la obligación de revisar las tasas de interés de los Créditos Hipotecarios trimestralmente para determinar si, a su juicio, las mismas requieren o no de ajustes ---

(c) El Administrador tendrá, sujeto a los términos y condiciones de los Contratos de Crédito y el Contrato de Administración, el derecho de iniciar gestiones judiciales o extrajudiciales de cobro de los Créditos Hipotecarios morosos. A menos que, a juicio del Fiduciario las circunstancias ameriten lo contrario, el Administrador iniciará gestiones judiciales de cobro ciento ochenta (180) días después de iniciarse la mora del Crédito Hipotecario en cuestión.-----

(d) El Administrador tendrá todas aquellas otras obligaciones que se estipulan en el Contrato de Administración, incluyendo, sin limitación, las de administrar las Cuentas Administrativas y las Cuentas Operativas, determinar y pagar los Gastos Ordinarios y los Gastos Extraordinarios, y determinar los Intereses y los Fondos de Capital, según se previene en el Contrato de Administración.----- Los gastos en los cuales incurra el Administrador deberán ser aprobados por el Fiduciario, teniendo en cuenta las actividades que este desarrolla.-----

En la cláusula 9.4, Comisión y Gastos del Fiduciario, en su literal b, se establece lo siguiente:

(b) La Comisión del Fiduciario será pagada con prelación a cualquier otro pago, incluyendo el pago de los demás Gastos Ordinarios y Extraordinarios del Fideicomiso de Garantía, del pago de los intereses y capital a los Bonos y los Intereses Ordinarios, y la misma será calculada de la siguiente forma, cuando no alcance el encargo el periodo completo de un (1) año, lo cual en ningún caso excederá el importe anual de Comisión establecido en la suma de DIEZ MIL DOLARES (US\$10,000.00), como sigue: (i) el porcentaje de Comisión del Fiduciario se multiplicará, por separado, por el saldo Insoluto de los Créditos hipotecarios al SEGUNDO día de cada uno de los tres meses que comprenden el Período de Interés correspondiente y el resultado de cada una de las tres multiplicaciones (una por cada mes que integre el Período de Interés correspondiente), se multiplicará, a su vez por el número de días calendarios del respectivo mes, y la suma resultante para cada una de las tres operaciones se dividirá entre trescientos sesenta y cinco (365), redondeando la cantidad resultante, para cada una de las tres operaciones, al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba); (ii) las tres cantidades así obtenidas para cada uno de los tres meses se sumarán y el resultado será la Comisión que se deberá pagar al Fiduciario. -----

La cláusula 9.5 Indemnización del Fiduciario especifica lo siguiente:

9.5 Indemnización del Fiduciario-----

Con cargo a los Bienes Fiduciarios, el Fideicomiso, el Fideicomitente y el Emisor indemnizarán y mantendrán a **ABS TRUST, INC.** a salvo de toda responsabilidad que se le pudiera imputar por el cumplimiento de sus obligaciones como fiduciario bajo el presente Fideicomiso o por la ejecución del presente Fideicomiso. Esta indemnización incluye, además de los daños y perjuicios sufridos, todos los gastos y costas legales, así como los honorarios de los asesores que contrate **ABS TRUST** en su defensa. Esta indemnización tendrá prelación en su pago sobre cualquier gasto u obligación del SEGUNDO Fideicomiso de Garantía de Bonos de Préstamos con Garantía Hipotecaria, incluyendo las obligaciones de pago de capital e intereses de los Bonos. -----

Con relación al Contrato de Administración celebrado entre ABS Trust como fiduciario e Hipotecaria Metrocredit, debemos destacar las siguientes cláusulas:

2.4. Derechos del Administrador

- (a) En el desempeño de su cargo, el Administrador podrá actuar con base en cualquier documento que este creyese ser auténtico y estar firmado o ser presentado por la persona autorizada para ello.
- (b) En el desempeño de su cargo y antes de tomar cualquier acción, el Administrador previa autorización por parte del Fiduciario, podrá solicitar a cargo del patrimonio del Fideicomiso, opiniones escritas de asesores legales o contables; y el Administrador no será responsable por ninguna acción tomada, u omitida, de buena fe basado en dichas opiniones.
- (c) En el desempeño de su cargo, el Administrador podrá actuar a través de agentes o mandatarios, sin que por ello pueda interpretarse que cesa su responsabilidad frente a los activos puestos bajo su administración, de suerte que será, responsable por la negligencia o dolo de dichos agentes o mandatarios, sin perjuicio de las acciones que le asistan a título personal, para repetir contra dichos agentes o mandatarios.
- (d) En el desempeño de su cargo, el Administrador no será responsable por ninguna acción que tome u omite tomar de buena fe, que creyese estar dentro de los poderes y autorizaciones conferidas mediante el presente Contrato de Administración, salvo que medie dolo, negligencia o culpa.
- (e) El Fideicomiso de Garantía indemnizará y mantendrá al Administrador a salvo de toda responsabilidad que se le pudiera imputar por el cumplimiento de sus obligaciones bajo el presente Contrato de Administración, salvo en los

casos en que hubiere dolo, negligencia o culpa. Esta indemnización incluye, además de los daños y perjuicios sufridos, todos los gastos y costas legales, así como los honorarios de los asesores que contrate el Administrador en su defensa. En todo caso, HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A. cubrirá el importe de tales indemnizaciones cuando de la masa del Fideicomiso no resultare suficiente.

La cláusula 4 del contrato de administración contiene lo siguiente:

4. COMPENSACIÓN DEL ADMINISTRADOR

4.1 Comisión de Administración

4.1 (a) El administrador recibirá como compensación por los servicios prestados bajo este Contrato de administración las sumas que mensualmente paguen los Deudores en concepto de Gastos de Manejo según los términos de los contratos de Crédito, cuya sumas provendrán de los abonos que haga cada Deudor, y serán acreditados a la Cuenta Administrativa de Gasto de Manejo y pagadas mensualmente al Administrador.

4.1 (b) Además de la Comisión de Administración y la compensación que se describe en la Sección 4.1(a) anterior, el Administrador tendrá derecho a recibir de las compañías de seguros cualquier compensación que acuerde de tiempo e tiempo por el manejo de las Pólizas de Seguros y las comisiones pagadas por los clientes en relación con la renovación o reestructuración de sus contratos de Crédito. Esta compensación será pagada directamente al Administrador por las Compañías de seguros o los clientes, según sea el caso.

Los gastos ordinarios, tales como los gastos administrativos, secretariales, contables, de papelería, de comunicaciones y de correos, incurridos por el Administrador en el ejercicio ordinario de las obligaciones según el presente Contrato de Administración (en lo sucesivo los "Gastos ordinarios") serán asumidos en su totalidad por el Administrador con cargo a la comisión del administrador arriba señalada.

La cláusula 4.2 especifica lo siguiente:

4.2 Gastos Extraordinarios del Administrador

Los gastos extraordinarios, tales como los gastos de organización de la estructura correspondiente según se define en el Fideicomiso de Garantía y su amortización, los demás gastos legales, los de contadores o auditores externos calificadoros de riesgo externos, los impuestos, tasas, timbres y contribuciones relativos a los Créditos Hipotecarios

cedidos al Fiduciario y objeto de administración o a los bienes que garantizan dichos Créditos Hipotecarios, los relacionados con el cobro, ya sea judicial o extrajudicial, de los Créditos Hipotecarios cedidos y bajo administración y la ejecución y/o administración de los bienes que garantizan dichos Créditos Hipotecarios, incurridos por el Administrador en el ejercicio de sus obligaciones según el presente Contrato de Administración, los gastos tales como los gastos administrativos, secretariales, contables, de papelería, de comunicaciones y de correos, incurridos por el Agente de Pago en el ejercicio de sus obligaciones según el Contrato de Agencia de Pago, las indemnizaciones, gastos y otros reembolsos a que tengan derecho, o en que incurran, el Fiduciario, el Agente de Pago y el Administrador según los Documentos de Contratación. (En lo sucesivo los "Gastos Extraordinarios") correrán por cuenta de HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

En caso que no hayan fondos suficientes para el pago de dichos gastos y el Administrador acceda a financiarlos, el Administrador establecerá una cuenta por cobrar al Fideicomiso de Garantía y este una cuenta por pagar a favor de aquél, la cual será pagada tan pronto como haya fondos disponibles bajo los Documentos de Contratación

El Emisor constituirá una cesión de crédito general sobre los documentos negociables para que en caso de incumplir con los términos y condiciones de los Bonos y que los mismos sean declarados de plazo vencido, el Fiduciario pueda ejercer la misma y cobrar los créditos dimanantes de los pagarés asignados al momento del incumplimiento.

En caso de caer en morosidad parte de la cartera asignada al Fideicomiso, por un período de 90 o más días, y por lo tanto el compromiso de cobertura asignado al mismo de 200% de lo adeudado, el Emisor se compromete a reemplazar las hipotecas morosas por otros que se encuentren en situación corriente, lo mismo ocurre en el caso de que parte de la cartera sea prepagada o expire antes que la presente emisión, lo que puede afectar el compromiso adquirido en el Fideicomiso de 200% del monto emitido y en circulación.

Salvo que el Fiduciario disponga lo contrario, el Fideicomitente (El Emisor) recibirá directamente los pagos de capital e intereses de las hipotecas tal y como establece la Cláusula del contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario no podrá disponer de los bienes fiduciarios en forma contraria o distinta a la establecida en el Instrumento de Fideicomiso. El Contrato de Fideicomiso es irrevocable y terminará cuando el Emisor haya pagado todas las sumas de capital e intereses adeudadas a los Fideicomisarios según los términos y condiciones de los Bonos y se extinguirá además bajo cualesquiera de los supuestos contemplados en el artículo 33 de la Ley No. 1 de 5 de enero de 1984. Una vez terminado el Fideicomiso cualesquiera Bienes Fiduciarios restantes serán entregados y traspasados a los Fideicomitentes que los hubieran generado y traspasado.

I.- EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO Y DECLARACIÓN DE VENCIMIENTO

En caso de que (i) uno o más Eventos de Incumplimiento ocurriesen , continuasen y no hubiesen sido en la opinión del Fiduciario subsanados dentro de los quince (15) días contados a partir de la fecha de notificación al Emisor del correspondiente Evento de Incumplimiento o que (ii) Tenedores que representen veinte (20%) por ciento o más del valor nominal total de los Bonos emitidos hubiesen enviado al Fiduciario Notificaciones de Incumplimiento, el Fiduciario en nombre y representación de los Tenedores de Bonos, quienes por este medio consienten a dicha representación , mediante notificación por escrito al Emisor (la “Declaración de Vencimiento”) declarará todos los Bonos de la Emisión de plazo vencido y exigirá al Emisor el pago inmediato del capital e intereses de los mismos , en cuya fecha todos y cada uno de los Bonos serán una obligación vencida sin que ninguna persona deba de cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito.

Una vez notificada la Declaración de Vencimiento el Fiduciario procederá:

- (1) a tomar todos los pasos necesarios para tener bajo su control la administración de los Bienes Fiduciarios y perfeccionar el traspaso y el pago de los frutos de los mismos al Fideicomiso.
- (2) a vender los Bienes Fiduciarios que por su naturaleza legal pueden ser vendidos por medio de subasta pública; y
- (3) a poner a disposición del Agente de Pago ,Registro y Redención el producto de la venta de los Bienes Fiduciarios y el efectivo que constituye el resto de los Bienes Fiduciarios para pagar el capital e intereses de los Bonos de conformidad con los términos y condiciones de los mismos.

IV.- INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

A.- HISTORIA Y DESARROLLO DE LA SOLICITANTE:

HIPOTECARIA METROCREDIT.S.A., es una sociedad anónima constituida en la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 6763 de 19 de noviembre de 1994, debidamente inscrita en la Sección de Micropelículas (Mercantil) a la Ficha 293941, Rollo 44055 , Imagen 45 del Registro Público del 28 de octubre de 1994 y opera como una empresa financiera autorizada por la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias de Panamá, autorizada mediante Resolución No. 587 del 4 de diciembre de 1996. La solicitante tiene sus oficinas ubicadas en Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo. Su teléfono es 2236065, Fax es 213-0622 su correo electrónico es:hipotecaria@metrocreditpanama.com y su apartado postal Apartado 0830-00827

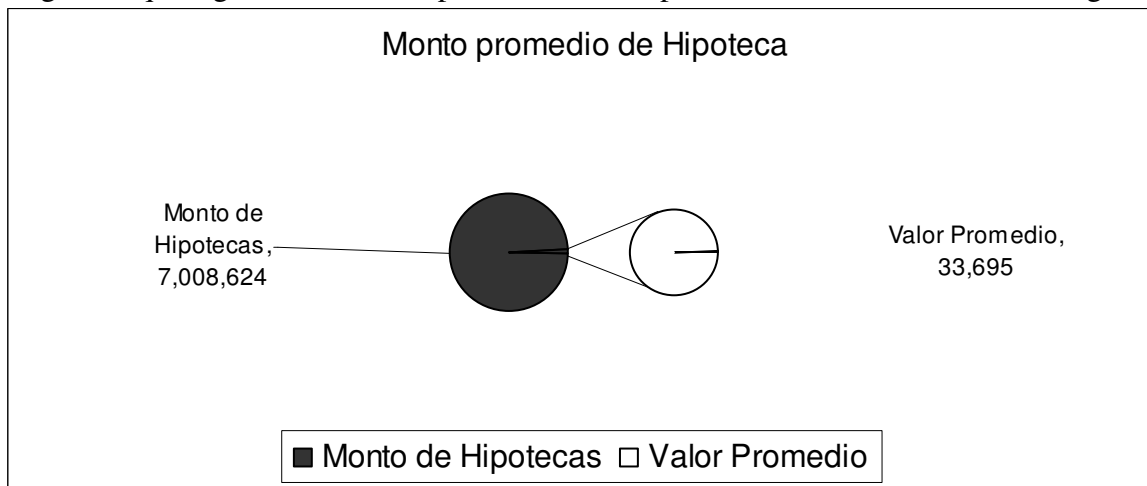
La empresa empezó a funcionar en junio del año 1994 con 3 personas mas el dueño-gerente, ubicado en uno de los locales que ocupa la empresa actualmente, dedicándose como la mayoría de las empresas a los préstamos personales comunes a la industria. Un año después viendo que habían mayores garantías en el sector hipotecario, cambió el giro de su negocio a préstamos con garantías hipotecarias.

En la actualidad la empresa cuenta con 19 empleados más su dueño- gerente.

Hipotecaria Metrocredit, cuenta en la actualidad con líneas de crédito bancario por aproximadamente \$3.4 millones de dólares con plazos que oscilan entre 36 a 48 meses y una utilización cercana a \$600 mil misma

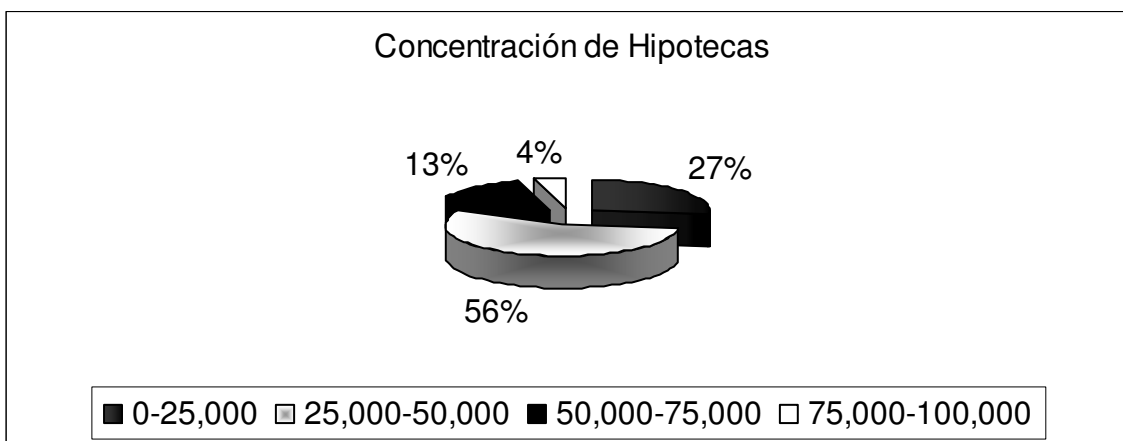
que será cancelada con el producto de la presente emisión. La emisión anterior, está garantizada por una cartera de 209 hipotecas que suman \$7,008,624, o sea un monto promedio por hipoteca de \$33,534 para un préstamo promedio de \$14,318, lo que significa que el monto promedio por hipoteca es de 1.1% del total de la cartera, lo que indica un riesgo altamente diversificado, así como los préstamos. La empresa encargada de todos los avalúos de Hipotecaria Metrocredit es AIR Avalúos, empresa de la localidad, y cuyos avalúos son reconocidos en los principales bancos y aseguradoras de la plaza, tales como Banistmo, Aseguradora Mundial, Banco Continental, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), Sctotiabank, HSBC Bank (Panamá, S.A.), Banco General, S.A. y la Caja de Ahorro, así como en todas las aseguradoras de la plaza. Esta empresa fue fundada en el año 2001, como parte del Grupo AIR fundado en 1985. Cuenta con sucursales en Zona Libre de Colón, David, Chiriquí y en Santiago de Veraguas. Entre sus principales servicios se encuentran: avalúos residenciales, comerciales, avalúos pecuarios y agrícolas, avalúos de embarcaciones, inspecciones de maquinaria, inspecciones de avance de obra para fianzas de construcción y para financiamiento interino, e inspecciones de administración de riesgo.

La gráfica que sigue demuestra el promedio cada hipoteca vs el total de la cartera de garantía



Fuente: Hipotecaria Metrocredit-Hipotecas en Garantía en el Fideicomiso

A continuación gráfica indicando la dispersión de la cartera, tal y como se indica, no hay concentración de la misma, sino que se observa una amplia dispersión en cuanto al monto y al número de hipotecas.



Fuente: Hipotecaria Metrocredit,S.A.

A continuación presentamos un estado de capitalización y endeudamiento del Emisor al 31 de diciembre de 2005 y 31 de diciembre de 2004 y 30 de junio de 2006.

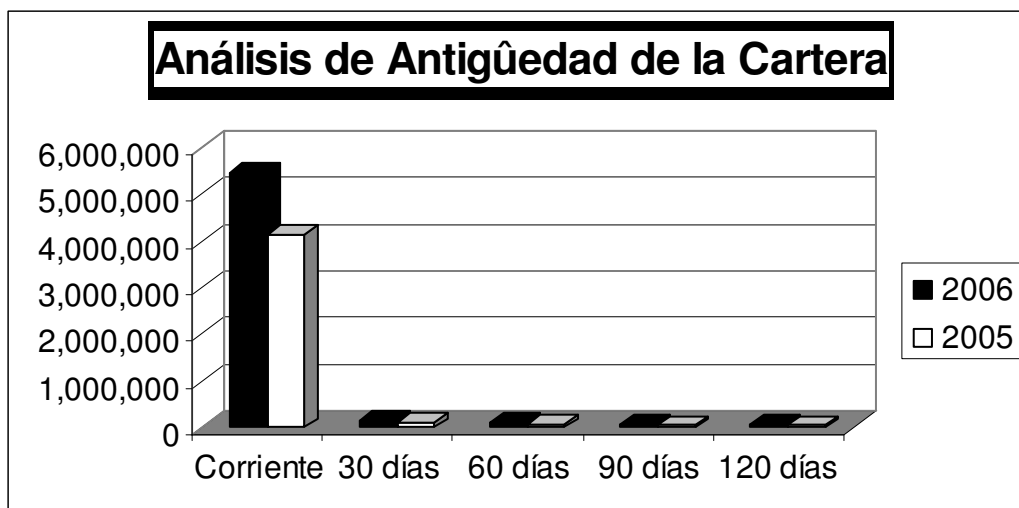
Pasivos y Fondos de Capital	31 Dic.2004	31 Dic.2005	30 Junio 2006
	US\$	US\$	US\$
Pasivo			
Obligaciones bancarias	1,626,757	330,290	793,675
Impuestos y retenciones por pagar	69,853	199,968	405,689
Cuentas por pagar	106,707	42,909	25,867
Ingresos e intereses no devengados	1,093,865	1,613,470	2,089,755
Cuentas por pagar accionistas	271,883	54,296	21,726
Bonos por Pagar		2,280,000	2,372,000
Total de pasivos	3,169,065	4,520,933	5,708,712
Patrimonio de los accionistas			
Acciones comunes sin valor nominal, Emitidas y en circulación 200 acciones	200,000	500,000	500,000
Utilidades retenidas	63,403	50,024	203,959
Total de patrimonio de accionistas	263,403	550,024	703,959
TOTAL	3,432,468	5,070,957	6,412,671

ANÁLISIS DE ANTIGÜEDAD DE LA CARTERA

A continuación presentamos un detalle de la situación de la cartera de préstamos por cobrar del emisor al 30 de junio de 2006 y 31 de diciembre de 2005, lo que permite apreciar el peso de la garantía y la calidad de la administración de la empresa, reflejada por la calidad de la cartera que se aprecia como sigue.

Detalle	2006	%	2005	%
Corriente	B/ 5,478,304	93.30	B/ 4,148,476	94.50
30 días	149,728	2.55	100,090	2.28
60 días	99,819	1.70	53,996	1.23
90 días	76,332	1.30	43,022	0.98
120 días	67,525	1.15	44,338	1.01
Totales	B/ 5,871,708	100.00	B/ 4,389,922	100.00

Gráfico de Análisis de Antigüedad de la Cartera de Hipotecaria Metrocredit, S.A.



Fuente: Estados Financieros del Emisor

B.- CAPITAL ACCIONARIO: El capital autorizado y pagado consiste de 500 acciones con valor nominal de B/.1,000.00 cada una, todas emitidas y completamente pagadas y en circulación B/.500,000.00 producto de la capitalización de cuentas por pagar a los accionistas por B/.275,000.00 en el año 2005. Al 30 de junio de 2006 de no hay acciones en tesorería. La empresa tiene un solo accionista controlador

C.- PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS DE LA SOLICITANTE:

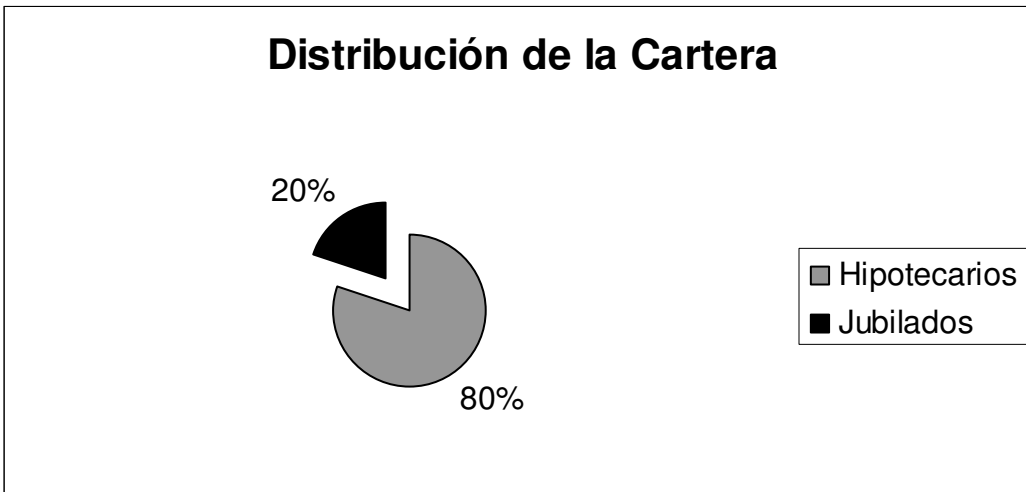
Dado que no se trata de una oferta pública de acciones y que a juicio del solicitante no se considera de importancia el suministro de esta información, la misma no se consigna. En todo caso de ser de interés del público inversionista, la información está disponible en la Comisión Nacional de Valores donde existe un expediente contentivo de la misma.

D.- DESCRIPCION DEL NEGOCIO.

En la empresa financiera HIPOTECARIA METROCREDIT.S.A., la política de préstamos es de plazo de hasta 72 meses, con la garantía hipotecaria, el 50% de esta cartera es con descuento directo y sin fiador, lo que corresponde al 80% de la cartera actual de la misma.

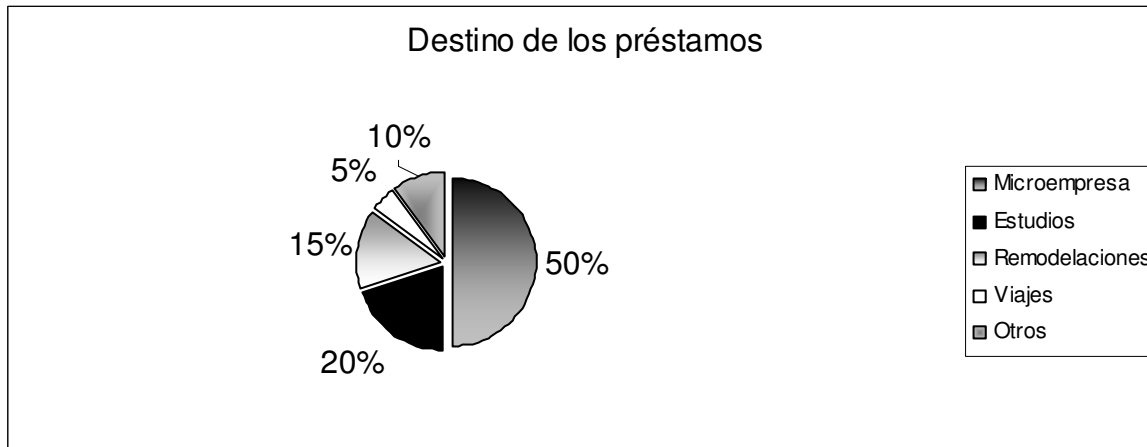
El 20% restante de su cartera corresponde a préstamos personales a jubilados, hasta 60 meses de plazo con el descuento directo de su cheque de la Caja de Seguro Social

A continuación gráfico mostrando la Distribución de la Cartera de Hipotecaria Metrocredit, S.A.



Fuene: Estados Financieros del Emisor

De acuerdo al historial de la empresa, el uso de los fondos de los clientes es el siguiente: Comercial(Micro Empresa), 50%, Estudios 20%, Remodelaciones 15% , Viajes 5%, Otros 10%



Fuente: Archivos del Emisor

En la industria del financiamiento de préstamos personales o de consumo existe una gran competencia

en la que participan tanto otras empresas financieras como la solicitante como instituciones bancarias. La competencia con los otros participantes en esta industria se fundamenta en la rapidez de la aprobación del financiamiento, en la tasa de interés y en los plazos ofrecidos, así como en ofrecer mensualidades accesibles al mercado de prestatarios. Los principales competidores de la solicitante son Banco Continental, Primer Banco del Istmo, Financiera Govimar y Financomer y en fin todas las financieras que operan en nuestro país. Que operen un negocio similar, con garantía hipotecaria hay una empresa que lo hace con poco éxito. La solicitante no tiene ningún cliente que represente individualmente más del 1% de los ingresos del negocio.

La solicitante está regida por las reglamentaciones de la Ley No. 42 del 23 de julio de 2001 que regula el funcionamiento de las empresas financieras en la República de Panamá, a través de la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias.

A continuación se presentan los Estados Financieros del conjunto de las empresas financieras que operan en la República de Panamá con las últimas estadísticas suministradas por la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias.

Cuadro No.1
Ministerio de Comercio e Industrias
Dirección General de Empresas Financieras
Balance de Situación de las Empresas Financieras
Año 2004
(en miles de balboas)

ACTIVOS		PASIVOS	
Efectivo y caja	1,311,155	Cuentas y Efectos por Pagar	74,849,205
Depósitos en Banco	24,210,021		
Cuentas y efectos por cobrar	92,470,639		
Inventario	7,700	PRESTAMOS	
PRESTAMOS		Bancos	136,276,056
Hipotecarios	52,651,673	Sobregiros	23,112,596
Vehículos	108,639,568	Otras Entidades Financieras	132,032,579
Garantías Prendarias	372,781		
Personales	376,653,023	Particulares	684,809
Sector Comercial	8,052,599	Accionistas	18,929,491
Otras Garantías	9,444,901	Organismos internacionales	0
Menos: Intereses no devengados	119,779,965		
Reserva Ctas. Malas	19,501,174	Cuentas y Gastos Acumulados	26,264,943
		Impuestos por pagar	3,237,234
Inversiones: Bonos Gob. Panamá	3,364,345	Otros pasivos	84,465,321
Bonos Privados	2,138,780		
Acciones	1,345,510	TOTAL DE PASIVO	499,852,234
Otras	6,854,007		
Mobiliarios y Equipos	14,284,394	Capital Pagado	40,759,167
Terrenos Mob. Equipos y Mejoras	5,981,695	Capital Adicional	7,237,449

Bienes Inmuebles	3,279,026	Utilidades Retenidas	51,048,636
Bienes Muebles	0	Impuesto Complementario	-283,072
Equipo Rodante	1,351,060	Reservas de Capital	31,833
Otros Activos	6,854,007	Déficit o superavit	-15,643,914
Menos:		Otras Reservas	
Depreciación Acumulada	14,164,050		
Equipo en Arrendamiento Financ.	23,056		
Cuentas Pagadas por Adelantado	2,534,973	TOTAL DE CAPITAL	83,150,099
Otros Activos	22,417,288		
TOTAL DE ACTIVOS	583,002,333	TOTAL DE PASIVOS Y CAPITAL	583,002,333

Fuente: Dirección de Empresas Financieras/MICI
Mayo 06
Información recabada de las empresas financieras a través de sus Estados Financieros

Información Adicional Cuadro No.1

- **Préstamos o financiamientos: Otros:** Incluye préstamos comerciales y otros
- **Otros activos:** Fondo de Cesantía, Depósito de Garantía, Impuestos / Renta Diferido, Inventario de Bienes, Gastos de Organización, Intereses No Devengados, Impuestos Estimados.
- **Cuentas y efectos por pagar:** Seguros por Pagar, Cuentas por Pagar Departamento, Documentos por Pagar, Dividendos por Pagar.
- **Otros Pasivos:** Reserva para Prima de Antigüedad e Indemnización, Impuestos por Pagar, Intereses por Devengar, Obligaciones bajo Arrendamiento Financiero, Prestaciones Laborales, Depósitos de Clientes y Empleados.

Cuadro No. 2
Dirección de Empresas Financieras
Estado de Resultados y Utilidades de las Empresas Financieras
Año 2003
(en miles de balboas)

TOTAL DE INGRESOS	90,351
Ingresos por intereses /préstamos y financiamientos otorgado	68,492
Comisiones recibidas	8.096
Ingresos por Dividendos	0
Ingresos por Arrendamiento Financiero	
Intereses	493

Amortización	0
Otros Cargos	0
Reintegro de reservas para cuentas malas	0
Indemnización de seguros	0
Otros ingresos	12,820
TOTAL DE GASTOS	80,486
Gastos generales y administrativos	47,158
Depreciación y Amortización	2,985
Gastos financieros	26,838
Otros gastos	3,506
TOTAL DE UTILIDADES O PERDIDA EN EL PERIODO	9,865
Menos:	
Impuesto sobre la renta	4,371
Impuesto complementario	81
Dividendos no distribuido	5
Dividendos distribuidos	772
Total Utilidades Retenidas	4,635
Déficit o Superávit al inicio del año	37,646
DÉFICIT O SUPERÁVIT AL FINAL DEL AÑO	42,174

Fuente: Dirección de Empresas Financieras /MICI

Ago-04

Información recabada de las empresas financieras a través de sus Estados Financieros

130 empresas financieras

Cuadro No. 3
SALDO DE LA CARTERA CREDITICIA DE LAS EMPRESAS FINANCIERAS
POR TIPO DE PRESTAMO
AÑOS 1999-2000-2001-2002-2003
(en miles de balboas)

TIPOS DEPRESTAMOS	1999	2000	2002	2002	2003
Cantidad de empresas	152	143	140	140	130
Automóviles	207,104	169,517	167,398	105,865	106,282
Hipotecarios, Industriales, comerciales	16,578	17,624	49,405	44,500	40,020
Personales	338,181	333,113	302,381	372,475	381,787
Otros	42,538	57,395	46,067	35,891	20,691
TOTAL	604,401	577,649	565,251	558,721	552,782

Fuente: Dirección Generalde Empresas Financieras / MICI

Agosto de 2004

Cuadro No.4
Ministerio de Comercio e Industrias
Dirección General de Empresas Financieras
Empresas Financieras Autorizadas y Revocadas
Año 2005

EMPRESAS AUTORIZADAS	AÑO
136	2005

Fuente: Dirección General de Empresas Financieras/MICI
Mayo 2006

E.-LITIGIOS LEGALES:

El Emisor no tiene litigios legales pendientes, salvo aquellos que se deriven de sus operaciones ordinarias, en cuyo caso no tienen relevancia para con el cumplimiento de las obligaciones de la empresa. Los asesores legales certifican que HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A. no tiene ni como demandante ni como demandada litigios legales relevantes, ni dentro del giro normal de sus actividades, ni fuera de él, que puedan incidir mayormente en sus operaciones.

En relación a los rubros ESTRUCTURA ORGANIZATIVA; PROPIEDADES, PLANTAS y EQUIPOS ; INVESTIGACION y DESARROLLO, etc. e INFORMACION SOBRE TENDENCIAS, cabe resaltar que por la naturaleza del negocio éstos no son aplicables por la naturaleza de las operaciones de la solicitante y por lo tanto no se hace referencia a los mismos.

El emisor no forma parte de un grupo.

V.- ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A.- LIQUIDEZ:

La liquidez de un negocio en su forma mas simple mide la capacidad del mismo en cumplir en todo momento con las obligaciones que requieran desembolsos de efectivo. La empresa mantiene un control constante de sus activos y sus pasivos y ajusta estas posiciones en función de los requisitos cambiantes de liquidez. Como puede observarse, al 30 de junio de 2006 el Emisor tenía un efectivo superior al que tuvo al final del mismo período del año anterior, por un 84.7%.

B.-RECURSOS DE CAPITAL:

En mayo del año 2005 se pasa de tener un capital de US\$200,000 a US\$500,000, debido a la capitalización de utilidades y cuentas por pagar a los accionistas. Se continúa utilizando en forma muy limitada las líneas de crédito disponibles a la empresa y los repagos se hacen a tiempo.

C.- RESULTADOS DE OPERACIONES:

Se refleja un aumento en el uso de las líneas de crédito para el incremento en la colocación de préstamos, si comparamos el 30 de junio de 2006 vs el 31 de diciembre de 2005, la utilización de créditos bancarios aumentó en 121%. De acuerdo a las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones de impuestos sobre la renta de HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive el año terminado en diciembre de 2005.

Balance de Situación Hipotecaria Metrocredit, S.A. (en dólares)

	2003	2004	2005	2006 junio	2003/2004	2004/2005	2005/2006
Activos							
Efectivo	94,043	130,845	174,849	323,074	+ 39.13	+ 33.63	+ 84.77
Préstamos por cobrar, neto	2,677,663	3,072,909	4,389,922	5,871,708	+ 14.76	+ 42.85	+ 22.59
Cuentas por cobrar	39,502	15,555	280,000	0	- 60.62	+1,700.00	0
Adelanto a prest. P. cobrar	2,242						
Gastos pagados por anticipado	520	80	3,420	1,294	- 84.62	+4,175.00	-62.16
Eq. mobiliario y mejoras	114,441	111,751	148,859	142,688	- 2.35	+33.21	-0.04
Propiedades para la venta	22,507	84,232	36,267	36,267	+374.25	-56.94	0
Depósitos en garantía y otros ac.	451	1,326	1,326	1,326	294.01	0	0
C x C afiliadas	60,800	0	0	0	-100.00	0	0
CxC otras			2,305	2,305			
Fondos en Fideicomiso			1,000	1,000			
Impuesto sobre la renta estimado.	7,625	15,770	33,009	33,009	106.82	109.32	0
Total de Activos	3,019,794	3,432,468	5,070,957	6,412,671	+ 13.67	+47.74	+26.46
Pasivos							
Sobregiros bancarios	86,994	105,646	81,654	200,565	+21.44	-.22.71	+145.63
Obligaciones bancarias	1,282,835	1,521,111	248,636	593,110	+18.57	-83.65	+ 138.55
Abonos que no corresponden	6,356	6,082	5,071	3,361	- 4.31	-16.62	-33.72
Cuentas por pagar	87,545	106,707	37,838	22,506	+21.89	-64.54	-40.52
Impuesto s/renta por pagar	36,764	55,666	179,277	356,305	+51.41	+222.06	+98.75

Bonos por pagar			2,280,000	2,372,000			+4.04
Impuesto y ret. por pagar	619	1,439	1,619	1,975	+132.47	+12.51	+21.99
Cuentas por pagar a accionistas	271,883	271,883	54,296	21,726	0	-80.03	-59.99
Intereses no devengados	844,006	961,052	1,504,387	1,746,216	+13.87	+56.54	+16.08
Intereses morosos no devengados	102,032	65,085	0	0	-36.21	0	0
Ingresos-gastos de manejo no deveng.	52,482	67,728	109,083	343,539	+29.05	+61.06	+214.93
Impuesto sobre la renta diferido	2,092	6,666	19,072	47,409	+218.64	+186.11	+148.58
Total de Pasivos	2,773,608	3,169,065	4,520,933	5,708,712	+14.26	+42.66	+26.27
Patrimonio de los accionistas							
Acciones comunes sin valor nominal, emitidas y en circulación:							
200 acciones/500 en 2005	200,000	200,000	500,000	500,000	0	+150.00	0
Utilidades retenidas	46,186	63,403	50,024	203,959	+37.28	-21.10	+307.72
Total de Patrimonio de accionistas	246,186	263,403	550,024	703,959	+7.00	+108.81	+27.99
Total de Pasivos y Patrimonio	3,019,794	3,432,468	5,070,957	6,412,671	+13.67	+47.74	+26.46

Estado de Resultado de Hipotecaria Metrocredit, S.A.
(en miles de balboas)

	Auditados al 31 de dic. 30 junio n/a				Variación Porcentual		
	2003	2004	2005	2006 jun	2004/2003	2005/2004	2006/2005
INGRESOS :							
Intereses en préstamos	291,807	324,520	683,832	590,745	+ 11.21	+15.75	-13.61
Comisión de manejo	28,929	33,269	47,431	52,858	+ 15.00	+42.57	+11.44
Intereses ganados-plazo fijos / ah.	150	82	6,903	3,091	- 45.33	+8,318.3	-55.22
Otros ingresos	70,704	103,711	223,649	239,161	+ 46.68	+115.65	+6.94
Total de ingresos	391,590	461,582	961,815	885,855	+ 17.87	+108.37	-7.90

GASTOS DE OPERACIONES							
Intereses pagados	163,842	162,128	216,776	123,763	- 1.05	+33.71	-42.91
Gastos generales y administrativos	211,511	262,051	669,459	263,415	+23.89	+155.47	-60.65
Total de gastos de operaciones	375,353	424,179	886,235	387,178	+ 13.01	+108.93	-56.31
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	16,237	37,403	75,580	498,677	+130.36	+102.07	+559.80
Impuesto causado	7,625	15,770	33,009	177,028	+106.82	+109.32	+436.30
Impuesto diferido	2,799	4,574	12,406	28,337	+ 63.42	+171.23	+128.41
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	10,424	20,344	45,415	205,365	+95.17	+123.23	+352.20
UTILIDAD NETA	5,813	17,059	30,165	293,312	+193.46	+76.82	+872.36

D.- ANALISIS DE PERSPECTIVAS:

Para el año 2005 y 2006 nuestras perspectivas son positivas y nuestras metas son el continuo crecimiento en préstamos y el mantenimiento de nuestra cartera actual lo que nos permite tener una operación exitosa y con buena rentabilidad. A junio del año 2006, la cartera presenta un crecimiento superior al 22.59%, y el 2005 creció 43% vs el 2004. Las utilidades netas han aumentado en seis meses, 772% sobre la totalidad del año 2005. Las perspectivas del Emisor están fundamentadas en las expectativas de un mayor crecimiento de la economía nacional debido a los eventos que se darán en el año 2006 y subsiguientes sobre todo con motivo de los proyectos y a las inversiones programadas durante este año y el próximo entre las cuales se encuentra la apertura de una sucursal que está siendo estudiada con mucho cuidado y a futuro con la expansión del Canal de Panamá, y el desarrollo de múltiples proyectos de infraestructura,

VI.- DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES y EMPLEADOS

A.-IDENTIDAD, FUNCIONES Y OTRA INFORMACIÓN RELACIONADA:

ALBA CUBILLA- Director y Presidente

Cuenta con estudios universitarios de Contabilidad, en la Universidad de Panamá. Ha sido Jefa de Contabilidad del Hotel Bambito & Resort, y en la Actualidad Gerente del Departamento de Administración y Finanzas de Hipotecaria Metrocredit, S.A. . Su dirección es Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es :hipotecaria@metrocreditpanama.com., Apartado 0830-00827

Es ciudadana panameña, nacida el 21 de febrero de 1964.

DR. RAMON CASTILLERO.-Director y Tesorero

Odontólogo de profesión, posee un título universitario de la Universidad de Sao Paulo, Brasil, como Cirujano Dentista, con un Post Grado en Cirugía Buco Maxilar. Ha laborado en el Sistema Integrado de Salud de Azuero, por 15 años y se ha desempeñado como Jefe del Servicio de Odontología, igualmente en el Hospital El Vigía, de Chitré como Cirujano Maxilofacial, así como en la práctica privada por los últimos 42 años. Su dirección comercial es Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es: hipotecaria@metrocreditpanama.com, Apartado 0830-00827. Es ciudadano panameño, nacido el 12 de julio de 1939.

CARLOS HERRERA CORREA- Director y Secretario

Es Licenciado en Mercadotecnia de la Universidad Santa María la Antigua (USMA).

Fue encargado de Mercadeo de la firma Tecnasa hasta el año 1994. Entre los años 1995 a 1997 fungió como Gerente General de Mac Power, empresa dedicada al desarrollo de Base de Datos . En la actualidad se desempeña como Gerente General de la empresa Metroempeños desde el años 1997.

También practicó la docencia como profesor de computadoras especialista en Mac. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es: es:hipotecaria@metrocreditpanama.com. Apartado 0830-00827 Es ciudadano panameño, nacido el 23 de marzo de 1970

EJECUTIVOS

JOSE MARIA HERRERA- Gerente General y Apoderado General

Posee una licenciatura en Administración de Negocios del Jonse College, Jacksonville, Fla. Estados Unidos en 1964. Igualmente un título en Administración de Hospitales de la Universidad de Antioquia, en Medellín, Colombia en 1967, además de diplomados en Seguros, de la UNAM, México, en Negocios Internacionales con enfoque en Comercio Exterior del Instituto Tecnológico de Monterrey, en Valor Económico Agregado de la University of Louisville, y de Planeamiento Estratégico de la Harvard University Extensión School. Ha sido Viceministro de Desarrollo Agropecuario a.i., Gerente General del Instituto de Seguro Agropecuario, Viceministro de Salud a.i., entre otros. En el sector privado ha sido Gerente General de Hipotecaria Metrocredit, S.A. desde su fundación hasta la fecha. Ha sido miembro de asociaciones tales como la Asociación Americana de Administradores de Hospitales, Club Activo 20-30 , Asociación Latinoamericana para el Desarrollo del Seguro Agropecuario (ALASA), y Club de ExActivos 20-30 de Panamá. Su dirección es Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Apartado 0830-00827 Es Ejecutivo, y ciudadano panameño. Nacido el 10 de abril de 1943.

MARIBEL DEL CARMEN BRAVO – Gerente de Cobros

Posee una Maestría en Administración de Empresas con énfasis en Recursos Humanos de la ULACIT, igualmente un Postgrado en Administración Tecnológica de esa misma Universidad y una Licenciatura en Contabilidad de la Universidad de Panamá. Actualmente es Gerente de Cobros en

Hipotecaria Metrocredit. Es además profesora de Recursos Humanos en Universidad del Istmo. Previamente fungió como Jefe de Contabilidad del Instituto de Seguro Agropecuario entre octubre 2003 a septiembre del 2004. Fue Gerente de Control Interno de la empresa Cable & Wireless entre 1997 a 2002, Sub-Jefe de Fiscalización y Auditoría Interna en el INTEL de 1993 a 1997, así como Auditora Interna. Auditor asistente en la Firma Rivera y Rivera en los años 1991 y 1992. Su dirección es Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Es administradora.

DALIRIS OLMOS DE VARGAS- Gerente de Préstamos

Cuenta con una Licenciatura en Contabilidad y Auditoría de la Universidad de la Paz, y una Licencia de Contador Público Autorizado. Laboró en el Instituto de Seguro Agropecuario como Jefe en los departamentos de Cobros, Contabilidad y Asistente a la Gerencia de Finanzas entre los años 2000 a 2004. Anteriormente había laborado en Financiera Metrocredit en los años 1995-2000 en las áreas de Préstamos y entrevistas, Cobros y Registros Contables. Actualmente se desempeña como Gerente de Préstamos en Hipotecaria Metrocredit ubicada en Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Es administradora.

ALBA CUBILLA- Gerente de Administración y Finanzas

Cuenta con estudios universitarios de Contabilidad, en la Universidad de Panamá. Ha sido Jefa de Contabilidad del Hotel Bambito & Resort, y en la actualidad Gerente del Departamento de Administración y Finanzas de Hipotecaria Metrocredit, S.A.. Su dirección es Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Es ejecutiva y directora.

MARILIN GONZALEZ MORENO-Asesora Legal

Abogada, cuenta con una Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas obtenido en la Universidad de Panamá en el año 2000. Cuenta con diversos cursos y seminarios relacionados a su carrera. Fue Asesora Legal en el Instituto de Seguro Agropecuario por los años 1999-2004. En la actualidad se desempeña como Asesora Legal de planta en Hipotecaria Metrocredit desde septiembre del año 2004. Su dirección es Vía España y Vía Argentina, Edificio Casa Bella, 1er piso, Oficina 4 El Cangrejo. Su teléfono es 223-6065, Fax es 213-0622 y su correo electrónico es: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Es administradora.

El Emisor no tiene más empleados de importancia ni asesores, salvo los legales quienes son Sucre, Briceño & Co., domiciliados en la Ave. Samuel Lewis, Edificio ADR, Piso 8 con teléfono 208-5400; Fax 263-4194, email: fsucre@sucrelaw.com, apartado postal 0816-01568. Este asesor legal es externo. Su contacto principal es el Lic. Fernando Sucre. Estos asesores legales son los mismos que prestan sus servicios para el registro de los valores objeto de la oferta pública. La empresa no cuenta con contadores ni auditores internos.

Los Auditores externos del Emisor son Barreto y Asociados y el contacto principal es Carlos Iván Aizpurúa, Teléfono 225-1485, Fax 227-0755, email: barreto@cwpanama.net Apartado6498 Panamá, 5, Panamá.

Ninguno de los Directores ni Dignatarios del Emisor ha sido designado en su cargo sobre la base de cualquier arreglo o entendimiento con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores.

B.- COMPENSACIÓN:

- 1.- En el año 2005 no hubo compensación a los Directores.
- 2.- La solicitante no contempla reservar monto en previsión de pensiones, retiro u otros beneficios similares.

C.- PRÁCTICAS DE LA DIRECTIVA:

El socio principal revisa en conjunto con los contadores, mensualmente, la morosidad, la colocación de préstamos, los financiamientos recibidos de Bancos o de Bonos emitidos y analizar proyectos y políticas a seguir para el otorgamiento de préstamos a clientes.

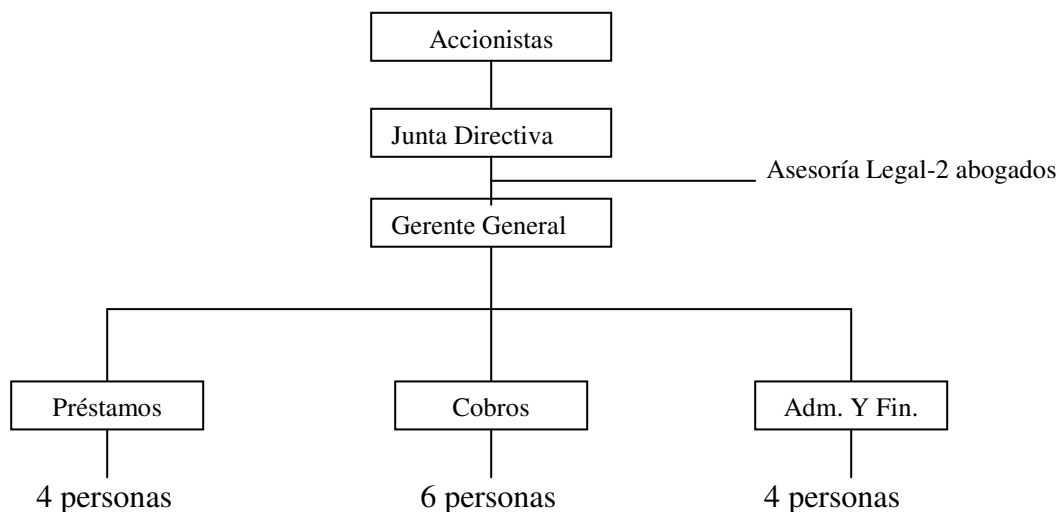
Los Directores podrán removerse cada 5 años. Han ejercido el cargo desde el 7 de mayo de 1996 y no existe ningún contrato entre ellos y la solicitante para la prestación de sus servicios.

Las prácticas de Gobierno Corporativo se han adoptado parcialmente, mas no en base a reglamentación específica, tal como lo establece el Acuerdo No.12-2003 del 11 de Noviembre de 2003

D.- EMPLEADOS:

La empresa emisora cuenta con diecinueve (19) empleados, los cuales no están organizados en sindicato ni amparados por una convención colectiva de trabajo.

Su organigrama es el siguiente:



E.- PROPIEDAD ACCIONARIA:

Grupo de Empleados	de Cantidad de Acciones	de % Respecto del total de Acciones Emitidas	Número de Accionistas	de % que representan respecto de la cantidad total de Accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	500	100	1	100

VII.- ACCIONISTAS

Grupo de Acciones	No. de Acciones	% del Total	No. de Accionistas	% del total de Accionistas
1-500	500	100	1	100

Hay un solo accionista que controla el 100% de las acciones de la sociedad, y no forma parte de grupo alguno.

VIII.- PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

Son partes relacionadas de la solicitante, para los efectos del Acuerdo CNV No 6- 2000 de 19 de mayo de 2000, tal como fue modificado por el Acuerdo CNV No. 15-2000 de 28 de agosto del 2000 , los tres directores dignatarios y la administradora de la empresa emisora que han sido reseñados en el punto VI sobre Directores, Dignatarios, Ejecutivos o Administradores.

El puesto de la bolsa de la emisión es accionista en la Bolsa de Valores de Panamá y en Latinclear.

El Presidente de la empresa estructuradora , es a su vez Presidente de la empresa fiduciaria y del agente de pago.

Durante el último año fiscal no hubo ningún contrato ni negocio entre la solicitante y sus partes relacionadas.

IX.- TRATAMIENTO FISCAL

De conformidad con el Artículo 269 del Decreto Ley 1 del 8 de julio de 1999, para los efectos del impuesto sobre la renta, impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario , no se considerarán

gravables las ganancias , ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores emitidos o garantizados por el Estado.

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

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

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

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

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

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

X.- OTROS

Toda información concerniente a esta emisión reposa en las oficinas de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. , ubicadas en Avenida Federico Boyd, Edificio Bolsa de Valores, Planta Baja y en las oficinas de la Comisión Nacional de Valores, ubicadas en Ave. Balboa, Edificio Bay Mall, Piso 2, ambas en la ciudad de Panamá.

ANEXOS

ANEXO 1

- Estados Financieros Auditados de HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., al 31 de diciembre de 2003, 2004 y 2005.

ANEXO 2

- Estados Financieros Interinos de HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A. al 30 de junio de 2006.

BARRETO Y ASOCIADOS

CONTADORES AUDITORES ASESORES

- 2 -

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACION

Al 30 de junio de 2006, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2005

ACTIVO	NOTAS	2006	2005
Activo corriente			
Efectivo en caja y bancos	1 B/.	323,074	B/. 174,849
Préstamos por cobrar - clientes	2	5,871,708	4,389,922
Cuentas por cobrar - Lafise		-	280,000
Seguros pagados por adelantado	3	1,294	3,420
Impuesto sobre la renta - estimado	4	33,009	33,009
Total activo corriente		<u>6,229,085</u>	<u>4,881,200</u>
Propiedades disponibles para la venta	5	<u>36,267</u>	<u>36,267</u>
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	6	<u>142,688</u>	<u>148,859</u>
Otros activos			
Cuentas por cobrar - otras		2,305	2,305
Depósito de garantía		1,326	1,326
Fondos en Fideicomiso	C	1,000	1,000
Total otros activos		<u>4,631</u>	<u>4,631</u>
Total activo		B/. <u><u>6,412,671</u></u>	B/. <u><u>5,070,957</u></u>
Cuentas de Orden			
Valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar		B/. <u><u>9,867,687</u></u>	B/. <u><u>9,047,998</u></u>

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan

BARRETO Y ASOCIADOS

CONTADORES AUDITORES ASESORES

- 3 -

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACIONAl 30 de junio de 2006, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2005

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	NOTAS	2006	2005
Pasivo corriente			
Sobregiros bancarios	1 B/.	200,565	B/. 81,654
Cuentas por pagar - proveedores	7	6,126	18,963
Cuentas por pagar - honorarios		15,850	15,850
Préstamos por pagar - bancos	8	195,232	69,235
Impuesto y retenciones por pagar	9	1,975	1,619
Adelanto a préstamos por cobrar		530	3,025
Abonos que no corresponden		3,361	5,071
Impuesto sobre la renta por pagar	10	356,305	179,277
Total pasivo corriente		<u>779,944</u>	<u>374,694</u>
Pasivo largo plazo			
Bonos por pagar	C	2,372,000	2,280,000
Préstamos por pagar - bancos	8	397,878	179,401
Total pasivo largo plazo		<u>2,769,878</u>	<u>2,459,401</u>
Otros pasivos			
Cuentas por pagar - accionistas	11	21,726	54,296
Intereses no devengados	2	1,746,216	1,504,387
Ingresos - gastos de manejo no devengados	12	343,539	109,083
Impuesto sobre la renta - diferido	13	47,409	19,072
Total otros pasivos		<u>2,158,890</u>	<u>1,686,838</u>
Total pasivo		<u>5,708,712</u>	<u>4,520,933</u>
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 500 para			
el 30 de junio de 2006 y el 31 de diciembre de 2005			
		500,000	500,000
Utilidades no distribuidas	14	<u>203,959</u>	<u>50,024</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>703,959</u>	<u>550,024</u>
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		<u>B/. 6,412,671</u>	<u>B/. 5,070,957</u>

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan

BARRETO Y ASOCIADOS

CONTADORES AUDITORES ASESORES

- 4 -

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de enero al 30 de junio de 2006, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2005

	NOTAS	2006	%	2005	%	
Ingresos						
Intereses ganados	B/.	590,745	67	B/.	683,832	71
Ingresos - gastos de manejo	12	52,858	6		47,431	5
Intereses ganados - plazos fijos		3,091	-		6,903	1
Otros ingresos		239,161	27		223,649	23
Total ingresos		<u>885,855</u>	100		<u>961,815</u>	100
Menos: gastos generales y administrativos	15	<u>387,178</u>	44		<u>886,235</u>	92
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>498,677</u>	56		<u>75,580</u>	8
Menos: impuesto sobre la renta - estimado		177,028	20		33,009	3
impuesto sobre la renta - diferido		<u>28,337</u>	3		<u>12,406</u>	1
Total impuesto sobre la renta		<u>205,365</u>	23		<u>45,415</u>	4
Utilidad neta	B/.	<u><u>293,312</u></u>	33	B/.	<u><u>30,165</u></u>	4

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Del 1 de enero al 30 de junio de 2006, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2005

	NOTAS	Acciones comunes	Utilidades no distribuidas	Total del patrimonio de los accionistas
Saldo al 31 de diciembre de 2004		B/. 225,000	B/. 113,518	B/. 338,518
Menos: impuesto complementario	14	-	(4,192)	(4,192)
ajustes a período anterior			(15,073)	(15,073)
Saldo al 31 de diciembre de 2005		<u>225,000</u>	<u>94,253</u>	<u>319,253</u>
Efecto por cambios de principios contables a Normas Internacionales de Información Financiera				
Más: impuesto sobre la renta - diferido		-	(6,666)	(6,666)
Menos: gastos de manejo - diferido		-	(67,728)	(67,728)
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2005		<u>-</u>	<u>(74,394)</u>	<u>(74,394)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2005		225,000	19,859	244,859
Mas: emisión de acciones		275,000	-	275,000
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2005		<u>-</u>	<u>30,165</u>	<u>30,165</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2005		<u>500,000</u>	<u>50,024</u>	<u>550,024</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2005		500,000	182,370	682,370
Mas: ajustes a período anterior		-	624	624
Menos: impuesto complementario	14	-	(4,192)	(4,192)
Saldo al 30 de junio de 2006		<u>500,000</u>	<u>178,802</u>	<u>678,802</u>
Efecto por cambios de principios contables a Normas Internacionales de Información Financiera				
Más: impuesto sobre la renta - diferido		-	(19,072)	(19,072)
Menos: gastos de manejo - diferido		-	(249,083)	(249,083)
Utilidad neta al 31 de marzo de 2006		<u>-</u>	<u>(268,155)</u>	<u>(268,155)</u>
Saldo al 30 de junio de 2006		500,000	(89,353)	410,647
Utilidad neta al 30 de junio de 2006		<u>-</u>	<u>293,312</u>	<u>293,312</u>
Saldo al 30 de junio de 2006		B/. <u>500,000</u>	B/. <u>203,959</u>	B/. <u>703,959</u>

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan

BARRETO Y ASOCIADOS

CONTADORES AUDITORES ASESORES

- 6 -

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Del 1 de enero al 30 de junio de 2006, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2005

	2006	2005
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Efectivo recibido de:		
Abonos de préstamos por cobrar, intereses ganados y comisión de cierre	B/. <u>1,987,204</u>	B/. <u>2,618,402</u>
Efectivo utilizado en:		
Gastos administrativos pagados	380,703	750,813
Pago de impuestos	1,665	4,743
Préstamos otorgados	2,251,027	2,413,944
Adelantos a préstamos	2,495	(3,025)
Cuentas por cobrar - otras	-	(13,250)
Total efectivo utilizado	<u>2,635,890</u>	<u>3,153,225</u>
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación	<u>(648,686)</u>	<u>(534,823)</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Adquisición en activo fijo	(8,995)	(57,097)
Fondos en Fideicomiso	-	(1,000)
Emisión de acciones	-	275,000
Flujos de efectivo neto, (utilizado) o proveniente en actividades de inversión	<u>(8,995)</u>	<u>216,903</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Efectivo (utilizado) o recibido en:		
Abonos de cuentas por pagar - accionistas	(32,570)	(265,725)
Préstamos de cuentas por pagar - otras	-	(82,787)
Préstamos recibidos	478,464	1,260,487
Préstamos abonados o cancelados	(133,990)	(2,532,962)
Bonos por pagar	372,000	2,000,000
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	3,091	6,903
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento	<u>686,995</u>	<u>385,916</u>
Aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo	29,314	67,996
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>93,195</u>	<u>25,199</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de junio de 2006 y 31 de diciembre de 2005	B/. <u><u>122,509</u></u>	B/. <u><u>93,195</u></u>

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2006, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2005

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.

Mediante Acta de reunión de Junta de Accionistas de Metrocredit, S. A., celebrada el 11 de noviembre de 2004, se aprobó el cambio de nombre de la sociedad de Metrocredit, S. A. a Hipotecaria Metrocredit, S. A. y en la misma, también se aprobó el aumento de capital social de la sociedad a US \$ 500,000, dividido en 500 acciones comunes de US \$ 1,000 cada una.

En Acta de la Reunión Extraordinaria de Accionistas de la sociedad, se aprobó el aumento del Capital Social Autorizado a US \$ 1,000,000.00, dividido en mil (1,000) acciones comunes con un valor nominal de mil dólares cada una. (US \$1,000.00) Este acto consta en la Escritura Pública No. 14,563 del 19 de octubre de 2005, debidamente registrada en el Registro Público el 25 de octubre de 2005.

B. Operación

Es una empresa dedicada principalmente al financiamiento de préstamos hipotecarios y a jubilados con duración promedio de 1 a 72 meses.

C. 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 de Balboas (B/.2,372,000.00)
Bonos disponibles para la venta:	Seiscientos veintiocho mil Balboas (B/.628,000.00), que el emisor mantiene sin emitir, los cuales hasta este momento no se había decidido colocar en el mercado de valores.
Plazo:	Cuatro años (15 de septiembre del 2009).
Tasa de interés:	Ocho por ciento anual (8%), pagadera 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 30 de junio de 2006, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2005

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.

Al 30 de junio de 2006, se habían colocado B/.2,372,000, en Bonos, monto que fue utilizado para la cancelación de las obligaciones bancarias e intereses por un monto de B/.1,903,924.

Informe de la empresa Fiduciaria

En el informe de ABC Trust, Inc., al 11 de julio de 2006, 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.

El valor de la cartera con corte al 30 de junio de 2006, asciende a DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTINUEVE DOLARES CON OCHENTA Y SEIS CENTÉSIMOS. (US \$ 2,992,429.86)

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedido a favor del fideicomiso asciende al 30 de junio de 2006 a SIETE MILLONES OCHO MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO DOLARES CON VEINTIOCHO CENTÉSIMOS. (US \$ 7,008,624.28)”

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 junio de 2006, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2005

D. Resumen de las principales políticas de contabilidad

a) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

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

b) Base de preparación

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

Las políticas de contabilidad aplicadas por la empresa para el período terminado el 30 de junio de 2006, 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.

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 en 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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2006, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2005

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

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 establece una provisión para cuentas incobrables, equivalente al 1% de saldo de la Cartera de Préstamo al cierre del período.

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

Activos propios:

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

Erogaciones subsecuentes:

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

Depreciación:

Los activos fijos son depreciados utilizando el método de línea recta, con base a la vida útil estimada de los activos respectivos. La vida útil estimada de los activos es como sigue:

	<u>Vida útil estimada</u>
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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 30 de junio de 2006, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2005

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

j) Declaraciones de renta

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2006, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2005

1. Efectivo en caja y bancos

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

	2006	2005
Caja	B/. 6,879	B/. 8,121
Caja menuda	300	300
Banco Nacional de Panamá	3,644	1,636
Global Bank Corporation	-	580
Caja de Ahorros	5,934	2,496
Banco Trasatlántico, S. A.	22,018	5,087
Banco Trasatlántico, S. A. - jubilados	2,513	985
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.	<u>946</u>	<u>5,814</u>
Totales - cuentas corrientes	<u>42,234</u>	<u>25,019</u>
Banco Cuscatlán – Panabank	1,679	703
Caja de Ahorros	<u>3,088</u>	<u>3,054</u>
Totales - cuentas de ahorros	<u>4,767</u>	<u>3,757</u>
Banco Cuscatlán - Panabank **	46,073	46,073
Banco Cuscatlán - Panabank	170,000	80,000
Global Bank Corporation	20,000	20,000
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Panamá), S. A.	<u>40,000</u>	<u>-</u>
Totales – plazo fijo	<u>276,073</u>	<u>146,073</u>
Sub-totales	<u>323,074</u>	<u>174,849</u>
Menos: Sobregiro bancario		
Credicorp Bank, S. A.	-	40
Banco Cuscatlán – Panabank – cta. trabajo	103,690	31,785
Banco Cuscatlán – Panabank	87,444	49,829
Global Bank Corporation	<u>9,431</u>	<u>-</u>
Sub-totales	<u>(200,565)</u>	<u>(81,654)</u>
Totales netos	B/. <u>122,509</u>	B/. <u>93,195</u>

** Para el año 2005 las condiciones del plazo fijo son: Tasa de interés 3.75% anual, vencimiento a un año. Este fondo está garantizando la línea de crédito otorgado por el Banco Cuscatlán - Panabank.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2006, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2005

2. Préstamos por cobrar - clientes

El monto corresponde al total de los saldos de los préstamos por cobrar neto de intereses no devengados, así:

	2006	2005
Préstamos por cobrar	B/. 5,871,708	B/. 4,389,922
Menos: intereses no devengados	<u>1,746,216</u>	<u>1,504,387</u>
Total préstamos por cobrar – netos	B/. <u>4,125,492</u>	B/. <u>2,885,535</u>

La cartera de préstamos está constituida por préstamos a jubilados en un 20% y préstamos hipotecarios en un 80%, debidamente formalizados 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 30 de junio de 2006 y al 31 de diciembre de 2005, así:

	2006	%	2005	%
Corriente	B/. 5,478,304	93.30	B/. 4,148,476	94.50
30 días	149,728	2.55	100,090	2.28
60 días	99,819	1.70	53,996	1.23
90 días	76,332	1.30	43,022	0.98
120 días	<u>67,525</u>	1.15	<u>44,338</u>	1.01
Totales	B/. <u>5,871,708</u>	100.00	B/. <u>4,389,922</u>	100.00

3. Seguro pagados por adelantado

El monto de B/.1,294 para junio de 2006 y de B/.3,420 para diciembre de 2005, 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/.33,009 corresponde al impuesto sobre la renta estimado para el período 2006.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio 2006, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2005

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
5.392 P.H. *	B/. 18,663	B/. 22,500
120.807	9,624	18,000
214.677 *	<u>7,980</u>	<u>15,000</u>
Totales	B/. <u>36,267</u>	B/. <u>55,500</u>

* 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.19)

7. Cuentas por pagar – proveedores

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

	2006	%	2005	%
De 1 a 30 días	B/. 1,408	22.98	B/. 7,209	38.02
De 31 a 60 días	1,604	26.18	6,217	32.78
De 61 a 90 días	80	1.31	2,323	12.25
De 91 a 120 ó más	<u>3,034</u>	49.53	<u>3,214</u>	16.95
Totales	B/. <u>6,126</u>	100.00	B/. <u>18,963</u>	100.00

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2006, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2005

8. Préstamos por pagar - bancos

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

PORCIÓN CORRIENTE			2006	2005
BANCO CUSCATLÁN - PANABANK				
Préstamo	Fecha			
No.	vencimiento			
Varios	2005 - 2008	Hasta junio 2006	B/. 80,265	B/. 19,397
préstamos				
Garantía: Plazo fijo por la suma de B/.66,073				
Total de hipotecas garantizando la línea B/.268,500				
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA				
(PANAMA), S. A.				
Préstamo	Fecha			
No.	vencimiento			
Varios	2005 - 2010	Hasta junio 2006	81,725	49,838
préstamos				
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.				
Total de hipotecas garantizando la línea B/.110,275				
CAJA DE AHORROS				
Préstamo	Fecha			
No.	vencimiento			
Varios	2006 - 2007	Hasta junio 2006	<u>33,242</u>	<u>-</u>
préstamos				
Garantía: Plazo fijo por la suma de B/.66,073				
Total de hipotecas garantizando la línea B/.268,500				
Totales			<u>195,232</u>	<u>69,235</u>
 PORCIÓN LARGO PLAZO				
BANCO CUSCATLÁN – PANABANK			182,133	46,861
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA			<u>215,745</u>	<u>132,540</u>
(PANAMA), S. A.				
Totales			B/. <u>397,878</u>	B/. <u>179,401</u>

Los préstamos hipotecarios otorgados por la empresa tienen primera hipoteca registrada en el Registro Público, en una relación a favor de ésta de tres a uno.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2006, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2005

8. Préstamos por pagar – bancos (continuación)

Los saldos adeudados a los Bancos, se cancelaron en los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2005, con el producto de la venta de los Bonos Hipotecarios, por valor de tres millones de balboas (B/.3,000,000), de las cuales se colocaron dos millones trescientos setenta y dos mil balboas (B/. 2,372,000), quedando el monto de seiscientos veintiocho mil balboas (B/.628,000) de esta Emisión de Bonos, para ser colocados de acuerdo a la necesidad del flujo de efectivo de la empresa. Esta emisión de Bonos Hipotecarios, esta debidamente autorizada por la Comisión Nacional de Valores.

9. Impuestos y retenciones por pagar

El importe de B/.1,975 para junio de 2006 y de B/.1,619 para diciembre de 2005, se le adeuda a la Caja de Seguro Social y corresponde a las cuotas obrero patronales, de los salarios pagados en el mes de junio de 2006 y en el mes de diciembre de 2005, respectivamente. Este monto se paga en el mes siguiente, es decir, en el mes de julio y en el mes de enero de 2006.

10. Impuesto sobre la renta por pagar

El monto de B/.356,305 para junio de 2006 y de B/.179,277 para diciembre de 2005, respectivamente, corresponde a los impuestos de renta jurídica por pagar al Ministerio de Economía y Finanzas.

11. Cuentas por pagar – accionistas

El monto de B/.21,726 para junio de 2006 y de B/.54,296 para diciembre de 2005, corresponde a préstamos otorgados por los accionistas, no devengan interés, no tiene fecha de vencimiento.

12. 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, por lo tanto, para marzo este ingreso fue ajustado con base a la norma.

	2006	2005
Saldos al inicio del período	B/. 249,083	B/. 67,728
Total de ingresos al 30 de junio de 2006 y al 31 de diciembre de 2005, previamente informado	147,314	88,786
Menos: monto diferido por amortizar	<u>343,539</u>	<u>109,083</u>
Total de ingresos del período	B/. <u>52,858</u>	B/. <u>47,431</u>

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de junio de 2006, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2005

13. Impuesto sobre la renta – diferido

El importe de impuesto sobre la renta – diferido para junio de 2006 asciende a B/.**47,409** y para diciembre de 2005 a B/.19,072 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.

14. Utilidades no distribuidas

A las utilidades no distribuidas se le aplicó el monto de B/.**4,192** para junio de 2006 y para diciembre de 2005 correspondiente al impuesto complementario pagado por cuenta de los accionistas en concepto de adelanto al impuesto de dividendos.

15. Gasto de personal

Al 30 de junio de 2006 y al 31 de diciembre de 2005, los gastos de personal se detallan así:

	2006	2005
Salarios	B/. 45,306	B/. 50,796
Vacaciones	2,008	3,248
Décimo tercer mes	2,507	4,215
Bonificación	-	3,627
Gasto de representación	3,733	-
Prestaciones laborales	552	1,455
Prestaciones sociales	<u>6,872</u>	<u>7,848</u>
Totales	B/. <u>60,978</u>	B/. <u>71,189</u>

El número de empleados durante el período terminados al 30 de junio de 2006 y al 31 de diciembre de 2005, fue de **19** y 17, respectivamente.

INFORMACIÓN ADICIONAL

BARRETO Y ASOCIADOS

CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

**PROPIEDAD, MOBILIARIO DE OFICINA, EQUIPOS Y MEJORAS,
NETO DE DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES ACUMULADAS**Del 1 de enero al 30 de junio de 2006, con cifras
comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2005

<u>Al 30 de junio de 2006</u>	Terreno	Edificio	Equipo rodante	Equipo de oficina	Mobiliario y enseres	Instalación y mejoras	Totales
COSTO DE ADQUISICIÓN							
Al inicio del año	B/. 11,030	B/. 60,000	B/. 51,522	B/. 72,486	B/. 42,596	B/. 10,295	B/. 247,929
Más: adiciones	-	-	5,000	3,551	444	-	8,995
Al 30 de junio	<u>11,030</u>	<u>60,000</u>	<u>56,522</u>	<u>76,037</u>	<u>43,040</u>	<u>10,295</u>	<u>256,924</u>
DEPRECIACIÓN ACUMULADA							
Al inicio del año	(-)	(10,833)	(24,350)	(37,256)	(18,840)	(7,791)	(99,070)
Más: gastos del año	(-)	(1,000)	(4,420)	(7,236)	(2,182)	(328)	(15,166)
Al 30 de junio	<u>(-)</u>	<u>(11,833)</u>	<u>(28,770)</u>	<u>(44,492)</u>	<u>(21,022)</u>	<u>(8,119)</u>	<u>(114,236)</u>
Saldo neto	<u>11,030</u>	<u>48,167</u>	<u>27,752</u>	<u>31,545</u>	<u>22,018</u>	<u>2,176</u>	<u>142,688</u>
<u>Al 31 de diciembre de 2005</u>							
COSTO DE ADQUISICIÓN							
Al inicio del año	11,030	60,000	28,961	48,941	34,216	7,684	190,832
Más: adiciones	-	-	22,561	23,545	8,380	2,611	57,097
Al final del año	<u>11,030</u>	<u>60,000</u>	<u>51,522</u>	<u>72,486</u>	<u>42,596</u>	<u>10,295</u>	<u>247,929</u>
DEPRECIACIÓN ACUMULADA							
Al inicio del año	(-)	(8,833)	(20,494)	(27,754)	(15,082)	(6,918)	(79,081)
Más: gastos del año	(-)	(2,000)	(3,856)	(9,502)	(3,758)	(873)	(19,989)
Al final del año	<u>(-)</u>	<u>(10,833)</u>	<u>(24,350)</u>	<u>(37,256)</u>	<u>(18,840)</u>	<u>(7,791)</u>	<u>(99,070)</u>
Saldo neto	B/. <u>11,030</u>	B/. <u>49,167</u>	B/. <u>27,172</u>	B/. <u>35,230</u>	B/. <u>23,756</u>	B/. <u>2,504</u>	B/. <u>148,859</u>

BARRETO Y ASOCIADOS

CONTADORES AUDITORES ASESORES

- 20 -

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

Del 1 de enero al 30 de junio de 2006, con cifras
comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2005

	NOTAS	2006	2005
Gastos de personal	15 B/.	60,978 B/.	71,189
Honorarios profesionales		52,072	153,464
Viáticos y viajes		1,091	21,470
Atención a clientes y empleados		2,027	13,523
Papelería y útiles de oficina		5,531	10,020
Papel sellado y timbres		980	2,566
Alquileres		10,500	17,850
Luz		4,260	6,686
Teléfono y fax		3,823	8,724
Cuotas y suscripciones		1,230	8,951
Combustibles y transporte		1,680	6,634
Aseo y limpieza		1,511	1,840
Correo y porte postal		16,946	7,951
Propaganda		25,726	44,347
Impuestos nacionales		1,665	74,635
Seguros		24,472	41,510
Servicios de descuentos		309	-
Depreciaciones y amortizaciones		15,166	19,989
Alquiler de equipo		9,159	9,065
Reparación y mantenimiento		7,814	13,986
Bancarios		10,528	23,130
Intereses financieros		32,663	176,776
Intereses de bonos		91,100	40,000
I.T.B.M.S. - asumido		3,308	-
Trasposos placas y revisados		104	357
Estacionamiento		275	-
Entrenamiento al empleados		560	139
Uniformes		-	730
Donación		260	750
Legales y notariales		924	10,606
Cuentas incobrables		-	98,985
Multas y recargos		50	-
Varios		466	362
Totales	B/.	<u><u>387,178</u></u> B/.	<u><u>886,235</u></u>

BARRETO Y ASOCIADOS

CONTADORES AUDITORES ASESORES

- 2 -

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACION

Al 31 de diciembre de 2005, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2004

ACTIVO	NOTAS	2005	2004
Activo corriente			
Efectivo en caja y bancos	1 B/.	174,849	B/. 130,845
Préstamos por cobrar - clientes	2	4,389,922	3,072,909
Cuentas por cobrar - Lafise		280,000	-
Seguros pagados por adelantado	3	3,420	80
Impuesto sobre la renta - estimado	4	33,009	15,770
Total activo corriente		<u>4,881,200</u>	<u>3,219,604</u>
Propiedades disponibles para la venta	5	<u>36,267</u>	<u>84,232</u>
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones y amortizaciones acumuladas	6	<u>148,859</u>	<u>111,751</u>
Otros activos			
Cuentas por cobrar - otras		2,305	15,555
Depósito de garantía		1,326	1,326
Fondos en Fideicomiso	C	1,000	-
Total otros activos		<u>4,631</u>	<u>16,881</u>
Total activo		B/. <u><u>5,070,957</u></u>	B/. <u><u>3,432,468</u></u>
Cuenta de orden			
Valor de las hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar		B/. <u><u>9,047,998</u></u>	

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

BARRETO Y ASOCIADOS

CONTADORES AUDITORES ASESORES

- 3 -

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

BALANCE DE SITUACION

Al 31 de diciembre de 2005, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2004

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	NOTAS	2005	2004
Pasivo corriente			
Sobregiros bancarios	1 B/.	81,654	B/. 105,646
Cuentas por pagar - proveedores	7	18,963	23,920
Cuentas por pagar - honorarios		15,850	-
Préstamos por pagar - bancos	8	69,235	795,391
Impuesto y retenciones por pagar	9	1,619	1,439
Adelanto a préstamos por cobrar		3,025	-
Abonos que no corresponden		5,071	6,082
Impuesto sobre la renta por pagar	10	179,277	55,666
Total pasivo corriente		<u>374,694</u>	<u>988,144</u>
Pasivo largo plazo			
Bonos por pagar	C	2,280,000	-
Préstamos por pagar - bancos	8	179,401	725,720
Total pasivo a largo plazo		<u>2,459,401</u>	<u>725,720</u>
Otros pasivos			
Cuentas por pagar - otras		-	82,787
Cuentas por pagar - accionistas	11	54,296	271,883
Intereses no devengados	2	1,504,387	961,052
Intereses morosos no devengados		-	65,085
Ingresos - gastos de manejo no devengados	12	109,083	67,728
Impuesto sobre la renta - diferido	13	19,072	6,666
Total otros pasivos		<u>1,686,838</u>	<u>1,455,201</u>
Total pasivo		<u>4,520,933</u>	<u>3,169,065</u>
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 500 para el año 2005 y 225 para al año 2004		500,000	225,000
Utilidades no distribuidas	14	<u>50,024</u>	<u>38,403</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>550,024</u>	<u>263,403</u>
Total pasivo y patrimonio de los accionistas	B/.	<u><u>5,070,957</u></u>	B/. <u><u>3,432,468</u></u>

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

BARRETO Y ASOCIADOS

CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE RESULTADOS

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2005, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2004

	NOTAS	2005	%	2004	%	AUMENTO O (DISMINUCION)	%		
Ingresos									
Intereses ganados	B/.	683,832	71	B/.	324,520	71	B/.	359,312	111
Ingresos - gastos de manejo	12	47,431	5		33,269	7		14,162	43
Intereses ganados - plazos fijos		6,903	1		82	-		6,821	-
Otros ingresos		223,649	23		103,711	22		119,938	116
Total ingresos		<u>961,815</u>	100		<u>461,582</u>	100		<u>500,233</u>	108
Menos: gastos generales y administrativos	15/16	<u>886,235</u>	92		<u>424,179</u>	92		<u>462,056</u>	109
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>75,580</u>	8		<u>37,403</u>	8		<u>38,177</u>	102
Menos: impuesto sobre la renta - estimado		33,009	3		15,770	3		17,239	109
impuesto sobre la renta - diferido		<u>12,406</u>	1		<u>4,574</u>	1		<u>7,832</u>	171
Total impuesto sobre la renta		<u>45,415</u>	4		<u>20,344</u>	4		<u>25,071</u>	123
Utilidad neta	B/.	<u><u>30,165</u></u>	3	B/.	<u><u>17,059</u></u>	4	B/.	<u><u>13,106</u></u>	77

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan

BARRETO Y ASOCIADOS

CONTADORES AUDITORES ASESORES

- 5 -

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2005, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2004

	NOTAS	Acciones comunes	Utilidades no distribuidas	Total del patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre de 2003		B/. 200,000	B/. 101,481	B/. 301,481
Menos: impuesto complementario ajuste a período anterior	14	-	(721)	(721)
		-	158	158
Saldos al 31 de diciembre de 2004		<u>200,000</u>	<u>100,918</u>	<u>300,918</u>
Efectos por cambios de principios contables a Normas Internacionales de Contabilidad				
Más: impuesto sobre la renta - diferido		-	(2,092)	(2,092)
Menos: gastos de manejo - diferido		-	(52,482)	(52,482)
Utilidad neta al 31 de diciembre 2004		<u>-</u>	<u>(54,574)</u>	<u>(54,574)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2004		200,000	46,344	246,344
Más: capitalización de utilidades		25,000	-	25,000
Menos: capitalización de utilidades		-	(25,000)	(25,000)
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2004		<u>-</u>	<u>17,059</u>	<u>17,059</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2004		<u>225,000</u>	<u>38,403</u>	<u>263,403</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2004		225,000	113,518	338,518
Menos: impuesto complementario ajuste a período anterior	14	-	(4,192)	(4,192)
		-	(15,073)	(15,073)
Saldos al 31 de diciembre de 2005		<u>225,000</u>	<u>94,253</u>	<u>319,253</u>
Efectos por cambios de principios contables a Normas Internacionales de Contabilidad				
Más: impuesto sobre la renta - diferido		-	(6,666)	(6,666)
Menos: gastos de manejo - diferido		-	(67,728)	(67,728)
Utilidad neta al 31 de diciembre 2005		<u>-</u>	<u>(74,394)</u>	<u>(74,394)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2005		225,000	19,859	244,859
Más: emisión de acciones		275,000	-	275,000
Utilidad neta al 31 de diciembre de 2005		<u>-</u>	<u>30,165</u>	<u>30,165</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2005		<u>B/. 500,000</u>	<u>B/. 50,024</u>	<u>B/. 550,024</u>

Véanse las notas a los estados financieros que se acompañan.

BARRETO Y ASOCIADOS

CONTADORES AUDITORES ASESORES

- 6 -

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2005, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2004

	2005	2004
Flujos de efectivo de actividades de operación		
Efectivo recibido de:		
Abonos de préstamos por cobrar		
intereses ganados y comisión de cierre	B/. <u>2,618,402</u>	B/. <u>2,356,959</u>
Efectivo utilizado en:		
Gastos administrativos pagados	750,813	391,240
Pago de impuestos	4,743	5,013
Préstamos otorgados	2,413,944	2,257,201
Adelantos a préstamos	(3,025)	(2,242)
Cuentas por cobrar - otras	(13,250)	(60,800)
Total efectivo utilizado	<u>3,153,225</u>	<u>2,590,412</u>
Flujos de efectivo neto, (utilizado) en actividades de operación	<u>(534,823)</u>	<u>(233,453)</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Efectivo recibido o (utilizado) en:		
Adquisición en activo fijo	(57,097)	(16,205)
Depósito de garantía	-	(875)
Fondos en Fideicomiso	(1,000)	-
Emisión de acciones	275,000	-
Flujos de efectivo neto, proveniente o (utilizado) en actividades de inversión	<u>216,903</u>	<u>(17,080)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento		
Efectivo (utilizado) o recibido en:		
Financiamiento en empresas afiliadas	-	23,947
Abonos de cuentas por pagar - accionistas	(265,725)	-
Préstamos de cuentas por pagar - otras	(82,787)	6,378
Préstamos recibidos	1,260,487	915,702
Préstamos abonados o cancelados	(2,532,962)	(677,426)
Bonos por pagar	2,000,000	-
Intereses ganados en depósitos a plazo fijo	6,903	82
Flujos de efectivo neto, proveniente en actividades de financiamiento	<u>385,916</u>	<u>268,683</u>
Aumento en el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo	67,996	18,150
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>25,199</u>	<u>7,049</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	B/. <u><u>93,195</u></u>	B/. <u><u>25,199</u></u>

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 diciembre de 2005, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2004

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.

Mediante Acta de reunión de Junta de Accionistas de Metrocredit, S. A., celebrada el 11 de noviembre de 2004, se aprobó el cambio de nombre de la sociedad de Metrocredit, S. A. a Hipotecaria Metrocredit, S. A. y en la misma, también se aprobó el aumento de capital social de la sociedad a B/.500,000, dividido en 500 acciones comunes de B/.1,000 cada una.

En Acta de la Reunión Extraordinaria de Accionistas de la sociedad, se aprobó el aumento del Capital Social Autorizado a US \$ 1,000,000.00, dividido en mil (1,000) acciones comunes con un valor nominal de mil dólares cada una. (US \$ 1,00.00) Este acto consta en la Escritura Pública No. 14,563 del 19 de octubre de 2005, debidamente registrada en el Registro Público el 25 de octubre de 2005.

B. Operación

Es una empresa dedicada principalmente al financiamiento de préstamos hipotecarios y a jubilados con duración promedio de 1 a 72 meses.

C. 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 de Balboas (B/.2,280,000.00)
Plazo:	Cuatro años (15 de septiembre del 2009).
Taza de interés:	Ocho por ciento anual (8%), pagadera 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 diciembre de 2005, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2004

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.

Al 31 de diciembre de 2005, se habían colocado B/. 2,280.000, en Bonos, monto que fue utilizado para la cancelación de las obligaciones bancarias e intereses por un monto de B/. 1,903,924.

Informe de la empresa Fiduciaria

En el informe de ABC Trust, Inc., de enero de 2006, 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.

El valor de la cartera con corte al 31 de diciembre de 2005, asciende a DOS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS UNO DOLARES CON SETENTA Y CINCO CENTÉSIMOS. (US \$ 2,541,501.75)

El valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedido a favor del fideicomiso asciende al 31 de diciembre de 2005 a SEIS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO DOLARES CON NOVENTA Y OCHO CENTÉSIMOS. (US \$ 6,990,184.98)”

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 31 de diciembre de 2005, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2004

D. Resumen de las principales políticas de contabilidad

a) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

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

b) Base de preparación

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

Las políticas de contabilidad aplicadas por la empresa para el período terminado el 31 de diciembre de 2005, 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.

c) Método de acumulación

Los registros contables de la empresa se mantienen bajo el método de 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 en 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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2005, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2004

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

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 establece una provisión para cuentas incobrables, equivalente al 1% de saldo de la Cartera de Préstamo al cierre del período.

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

Activos propios:

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

Erogaciones subsecuentes:

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

Depreciación:

Los activos fijos son depreciados utilizando el método de línea recta, con base a la vida útil estimada de los activos respectivos. Los terrenos no son depreciados. La vida útil estimada de los activos es como sigue:

	<u>Vida útil estimada</u>
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.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2005, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2004

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

j) Impuesto sobre la 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.

1. Efectivo en caja y bancos

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

	2005	2004
Caja	B/. 8,121	B/. 1,061
Caja menuda	300	100
Banco Cuscatlán – Panabank – cta. Trabajo	-	479
Banco Cuscatlán – Panabank – cta. Ahorros	703	36,009
Banco Cuscatlán – Panabank – plazo fijo **	46,073	46,073
Banco Cuscatlán – Panabank – plazo fijo **	20,000	20,000
Banco Cuscatlán – Panabank – plazo fijo	60,000	-
Banco izcay izcaya Argentaria	5,814	3,000
Banco Trasatlántico	5,087	-
Banco Trasatlántico – jubilados	985	-
Global Bank	580	239
Global Bank – plazo fijo	20,000	20,000
Caja de Ahorros	2,496	-
Caja de Ahorros – cta. Ahorros	3,054	3,305
Banco Nacional de Panamá	<u>1,636</u>	<u>579</u>
Sub-totales	<u>174,849</u>	<u>130,845</u>
Menos: sobregiro bancario		
Credicorp Bank	40	10,038
Banco Trasatlántico, S. A.	-	16,826
Caja de Ahorros	-	26,261
Banco Cuscatlán - Panabank – cta. trabajo	31,785	-
Banco Cuscatlán - Panabank	<u>49,829</u>	<u>52,521</u>
Sub-totales	<u>(81,654)</u>	<u>(105,646)</u>
Totales - netos	B/. <u>93,195</u>	B/. <u>25,199</u>

** Para el año 2005 las condiciones del plazo fijo son: Tasa de interés 3.75% anual, vencimiento a un año. Este fondo está garantizando la línea de crédito otorgado por el Banco Cuscatlan - Panabank.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2005, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2004

2. Préstamos por cobrar - clientes

El monto corresponde al total de los saldos de los préstamos por cobrar neto de intereses no devengados, así:

	2005	2004
Préstamos por cobrar	B/. 4,389,922	B/. 3,072,909
Menos: intereses no devengados	<u>1,504,387</u>	<u>961,052</u>
Total préstamos por cobrar – netos	B/. <u>2,885,535</u>	B/. <u>2,111,857</u>

La cartera de préstamos esta constituida con préstamos a jubilados en un 10% y préstamos hipotecarios en un 90%, debidamente formalizados en Escrituras Públicas y registradas en el Registro Público.

La empresa efectuó una provisión para cuentas incobrables por valor de B/.44,800 y durante el período consideró saldos de cuentas incobrables por valor de B/.98,985.

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

	2005	%	2004	%
Corriente	B/. 4,148,476	94.50	B/. 2,610,481	84.95
30 días	100,090	2.28	182,495	5.94
60 días	53,996	1.23	96,802	3.15
90 días	43,022	0.98	94,898	3.09
120 días	<u>44,338</u>	1.01	<u>88,233</u>	2.87
Totales	B/. <u>4,389,922</u>	100.00	B/. <u>3,072,909</u>	100.00

3. Seguro pagados por adelantado

El monto de B/.3,420 para el año 2005 y de B/.80 para el año 2004, 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/.33,009 para el año 2005 y de B/.15,770 para el año 2004, corresponde al impuesto sobre la renta adelantado al Ministerio de Economía y Finanzas.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2005, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2004

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 acuerdo a informes de empresas evaluadoras 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
5.392 P.H. *	B/. 18,663	B/. 22,500
120.807	9,624	18,000
214.677 *	<u>7,980</u>	<u>15,000</u>
Totales	B/. <u>36,267</u>	B/. <u>55,500</u>

* 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.20)

7. Cuenta por pagar – proveedores

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

	2005	%	2004	%
De 1 a 30 días	B/. 7,209	38.02	B/. 14,797	61.86
De 31 a 60 días	6,217	32.78	3,004	12.56
De 61 a 90 días	2,323	12.25	2,589	10.82
De 91 a 120 ó más	<u>3,214</u>	16.95	<u>3,530</u>	14.76
Totales	B/. <u>18,963</u>	100.00	B/. <u>23,920</u>	100.00

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2005, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2004

8. Préstamos por pagar - bancos

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

PORCIÓN CORRIENTE		2005	2004
CREDICORP BANK, S. A.			
Préstamo	Fecha		
No.	vencimiento		
Varios préstamos	2005 - 2008	Hasta dic. 2006	B/. - B/. 179,696
Garantía: Finca No. 16,878 inscrita en el Registro Público al tomo 422, folio 290. Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.			
BANCO CUSCATLAN - PANABANK			
Préstamo	Fecha		
No.	vencimiento		
Varios préstamos	2005 - 2008	Hasta dic. 2006	19,397 6,401
Garantía: Plazo fijo por la suma de B/.66,073			
BANCO NACIONAL DE PANAMA			
Préstamo	Fecha		
No.	vencimiento		
Varios préstamos	2005 - 2006	Hasta dic. 2006	- 405,393
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.			
CAJA DE AHORROS			
Préstamo	Fecha		
No.	vencimiento		
Varios préstamos	2005 - 2006	Hasta dic. 2006	- 203,901
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa.			
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A.			
Préstamo	Fecha		
No.	vencimiento		
Varios préstamos	2005 - 2009	Hasta dic. 2006	<u>49,838</u> -
Garantía: Cesiones hipotecarias de los préstamos otorgados por la empresa, por valor B/.512,000			
Totales		B/. <u>69,235</u>	B/. <u>795,391</u>

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2005, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2004

8. Préstamos por pagar – bancos (continuación)

PORCIÓN LARGO PLAZO	2005	2004
CREDICORP BANK, S. A.	-	74,508
BANCO CUSCATLAN – PANABANK	46,861	58,217
BANCO NACIONAL DE PANAMA	-	334,019
CAJA DE AHORROS	-	258,976
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (PANAMA), S. A.	<u>132,540</u>	<u>-</u>
Totales	B/. <u>179,401</u>	B/. <u>725,720</u>

Los préstamos hipotecarios otorgado por la empresa tienen primera hipoteca registrada en el Registro Público, en una relación a favor de ésta de tres a uno.

Los saldos adeudados a los Bancos, se cancelaron en los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2005, con el producto de la venta de los Bonos Hipotecarios, por valor de tres millones de balboas (B/.3,000,000), de las cuales se colocaron dos millones doscientos ochenta mil balboas (B/. 2,280,000), quedando el monto de setecientos veinte mil balboas (B/. 720,000) de esta Emisión de Bonos, para ser colocados de acuerdo a la necesidad del flujo de efectivo de la empresa. Esta emisión de Bonos Hipotecarios, esta debidamente autorizada por la Comisión Nacional de Valores.

9. Impuestos y retenciones por pagar

El importe de B/.1,619 para el año 2005 y de B/.1,439 para el año 2004, se le adeuda a la Caja de Seguro Social y corresponde a las cuotas obrero patronales, de los salarios pagados en el mes de diciembre de 2005 y 2004. Este monto se paga en el mes siguiente, es decir, en el mes de enero 2006 y 2005, respectivamente.

10. Impuesto sobre la renta por pagar

El monto de B/.179,277 para el año 2005 y de B/.55,666 para el año 2004, respectivamente, corresponde a los impuestos estimados por pagar no cancelados desde el período de 1997 al 2005.

11. Cuenta por pagar – accionistas

El monto de B/.54,296 para el año 2005 y de B/.271,883 para el año 2004, corresponde a préstamos otorgados por los accionistas, no devengan interés, no tiene fecha de vencimiento.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2005, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2004

12. 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, por lo tanto, para el año este ingreso fue ajustado con base a la norma.

	2005	2004
Saldos al inicio del período	B/. 67,728	B/. 52,482
Total de ingresos al 30 de junio previamente informado	88,786	48,515
Menos: monto diferido por amortizar	<u>109,083</u>	<u>67,728</u>
Total de ingresos del período	B/. <u>47,431</u>	B/. <u>33,269</u>

13. Impuesto sobre la renta – diferido

El importe de impuesto sobre la renta – diferido para el año 2005 asciende a B/.**19,072** y para el año 2004 a B/.6,666, 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.

14. Utilidades no distribuidas

A las utilidades no distribuidas se le aplicó el monto de B/.**4,192** para el año 2005 y de B/.721 para el año 2004, correspondiente al impuesto complementario pagado por los accionistas en concepto de impuesto de dividendos.

15. Gastos generales y administrativos

El incremento en gastos se debió única y exclusivamente a los honorarios pagados por la asesoría de la emisión de bonos que por la suma de B/ 80,000 aproximadamente. Además, hubo gastos de publicidad adicional de B/. 40,000, para promocionar la empresa con el fin de incrementar la cartera crediticia.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2005, con cifras
comparativas al 31 de diciembre de 2004

16. Gasto de personal

Al 30 de septiembre de 2005 y al 31 de diciembre de 2004, los gastos de personal se detallan así:

	2005	2004
Salarios	B/. 50,796	B/. 26,279
Vacaciones	3,248	1,677
Décimo tercer mes	4,215	2,286
Bonificación	3,627	1,375
Prestaciones laborales	1,455	1,017
Prestaciones sociales	<u>7,848</u>	<u>4,409</u>
Totales	B/. <u>71,189</u>	B/. <u>37,043</u>

El número de empleados durante los años terminados al 31 de diciembre de 2005 y 2004, fue de **17** y **13**, respectivamente.

INFORMACIÓN ADICIONAL

BARRETO Y ASOCIADOS

CONTADORES AUDITORES ASESORES

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

**PROPIEDAD, MOBILIARIO DE OFICINA, EQUIPOS Y MEJORAS,
NETO DE DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES ACUMULADAS**Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2005, con cifras
comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2004**Al 31 de diciembre de 2005**

	Terreno	Edificio	Equipo rodante	Equipo de oficina	Mobiliario y enseres	Instalación y mejoras	Totales
COSTO DE ADQUISICION							
Saldo al inicio del año	B/. 11,030	B/. 60,000	B/. 28,961	B/. 48,941	B/. 34,216	B/. 7,684	B/. 190,832
Más: Adiciones	-	-	22,561	23,545	8,380	2,611	57,097
Saldo al final del año	<u>11,030</u>	<u>60,000</u>	<u>51,522</u>	<u>72,486</u>	<u>42,596</u>	<u>10,295</u>	<u>247,929</u>
DEPRECIACION ACUMULADA							
Saldo al inicio del año	(-)	(8,833)	(20,494)	(27,754)	(15,082)	(6,918)	(79,081)
Más: Gastos del año	(-)	(2,000)	(3,856)	(9,502)	(3,758)	(873)	(19,989)
Saldo al final del año	<u>(-)</u>	<u>(10,833)</u>	<u>(24,350)</u>	<u>(37,256)</u>	<u>(18,840)</u>	<u>(7,791)</u>	<u>(99,070)</u>
Saldo neto	<u>11,030</u>	<u>49,167</u>	<u>27,172</u>	<u>35,230</u>	<u>23,756</u>	<u>2,504</u>	<u>148,859</u>

Al 31 de diciembre de 2004**COSTO DE ADQUISICION**

Saldo al inicio del año	11,030	60,000	28,961	38,958	27,994	7,684	174,627
Más: Adiciones	-	-	-	9,983	6,222	-	16,205
Saldo al final del año	<u>11,030</u>	<u>60,000</u>	<u>28,961</u>	<u>48,941</u>	<u>34,216</u>	<u>7,684</u>	<u>190,832</u>

DEPRECIACION ACUMULADA

Saldo al inicio del año	(-)	(6,833)	(14,702)	(20,535)	(11,966)	(6,150)	(60,186)
Más: Gastos del año	(-)	(2,000)	(5,792)	(7,219)	(3,116)	(768)	(18,895)
Saldo al final del año	<u>(-)</u>	<u>(8,833)</u>	<u>(20,494)</u>	<u>(27,754)</u>	<u>(15,082)</u>	<u>(6,918)</u>	<u>(79,081)</u>

Saldo neto	B/. <u>11,030</u>	B/. <u>51,167</u>	B/. <u>8,467</u>	B/. <u>21,187</u>	B/. <u>19,134</u>	B/. <u>766</u>	B/. <u>111,751</u>
------------	-------------------	-------------------	------------------	-------------------	-------------------	----------------	--------------------

BARRETO Y ASOCIADOS

CONTADORES AUDITORES ASESORES

- 20 -

HIPOTECARIA METROCREDIT, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2005, con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2004

	NOTAS	2005	2004	Aumento o (disminución)
Gastos de personal	16 B/.	71,189 B/.	37,043 B/.	34,146
Honorarios profesionales		153,464	19,880	133,584
Viáticos		21,470	40,059	(18,589)
Atención a clientes		13,523	7,577	5,946
Papelería y útiles de oficina		10,020	6,882	3,138
Papel sellado y timbres		2,566	2,565	1
Alquiler del local		17,850	8,820	9,030
Luz		6,686	2,883	3,803
Teléfono y fax		8,724	4,849	3,875
Cuotas y suscripciones		8,951	2,500	6,451
Combustibles y transporte		6,634	5,986	648
Aseo y limpieza		1,840	1,268	572
Correo y porte postal		7,951	6,100	1,851
Propaganda		44,347	14,082	30,265
Impuestos nacionales		74,635	2,465	72,170
Seguros		41,510	39,610	1,900
Depreciaciones y amortizaciones		19,989	18,895	1,094
Donación		750	1,195	(445)
Alquiler de equipo		9,065	10,314	(1,249)
Reparación y mantenimiento		13,986	13,858	128
Bancarios		23,130	10,627	12,503
Intereses financieros		176,776	162,128	14,648
Interés - Lafise		40,000	-	40,000
Traspaso, placa y revisado		357	221	136
Entrenamiento al personal		139	-	139
Uniformes		730	500	230
Legales y notariales		10,606	3,399	7,207
Cuentas incobrables		98,985	-	98,985
Varios		362	473	(111)
Totales		B/. <u>886,235</u>	B/. <u>424,179</u>	B/. <u>462,056</u>