I. PORTADA

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 de1994, 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; domiciliada en Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, Panamá, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622.

USD45,000,000.00
PROGRAMA ROTATIVO DE BONOS HIPOTECARIOS

Oferta pública de Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios (los "Bonos") con un término de hasta diez (10) años, con un valor nominal total de hasta Cuarenta y cinco Millones de Dólares (USD45,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (los "Dólares"), emitidos en forma nominativa, global, registrada y sin cupones. Esta emisión corresponde a 5 veces el capital pagado de la empresa de acuerdo a los estados financieros interinos al 31 de marzo de 2017. La empresa cuenta con calificación riesgo con grado de inversión A- fortaleza financiera Los bonos serán emitidos en varias series a determinar el plazo, monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión, la fecha de pago de interés, el período de pago de interés y la fecha de vencimiento y pago de capital de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con tres días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. La tasa de interés de cada Serie podrá ser fija o variable a opción de EL EMISOR. En caso de ser variable, los Bonos de dicha Serie devengarán una tasa de interés equivalente a Libor a tres (3) meses más un margen aplicable que será determinado por EL EMISOR según la demanda del mercado. Adicionalmente, en caso de ser variable EL EMISOR podrá establecer una tasa máxima o mínimo para cada Serie. La tasa Libor se fijará 3 días hábiles antes del inicio de cada período de interés utilizando la página del sistema de información financiero Bloomberg BBAM, o de sistema que lo reemplace de darse el caso y se notificará por escrito a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. En caso de ser fija, los Bonos de dicha Serie devengarán una Tasa de interés que será determinada por EL EMISOR según la demanda del mercado y será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo, al menos con tres (3) días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. 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 por 30 días calendario del período de interés y dividiendo entre 360 días. El monto resultante será redondeado al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba. Los bonos serán nominativos y serán emitidos en denominaciones de USD1,000.00 o sus múltiplos según la demanda del mercado. El capital de todas las series de bonos se pagará mediante un solo pago al vencimiento del respectivo bono en la fecha en que se cumpla el plazo estipulado para la correspondiente serie. Estos bonos podrán ser redimidos anticipadamente. Ver Sección VI (descripción de la oferta) A Detalles de la Oferta, A-11 Redención Anticipada.

Cualquier proceso de modificación y cambios al presente prospecto informativo, está sujeto a lo establecido en el Acuerdo 4-2003 de 11 de abril de 2003 y requerirá la aprobación de los tenedores de 2/3 del monto de los bonos emitidos y en circulación. Ver Sección VI (descripción de la oferta) A Detalles de la Oferta, A-19 Proceso de modificación y cambios.

Esta emisión está garantizada con un fideicomiso paraguas de garantía (será garante de varias emisiones del Emisor, como es el caso de la presente oferta de bonos.

Precio inicial de venta: 100%

"LA OFERTA PÚBLICA DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADA POR LA SUPRINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES. ESTA AUTORIZACIÓN NO IMPLICA QUE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES RECOMIENDA LA INVERSION EN TALES VALORES NI REPRESENTA OPINION FAVORABLE O DESFAVORABLE SOBRE LA PERSPECTIVA DEL NEGOCIO DEL EMISOR. LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES NO SERA RESPONSABLE POR LA VERACIDAD DE LA INFORMACION PRESENTADA EN ESTE PROSPECTO O DE LAS DECLARACIONES CONTENIDAS EN LAS SOLICITUDES DE REGISTRO. ASÍ COMO LA DEMÁS DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL EMISOR PARA EL REGISTRO DE LA EMISIÓN".

	Precio al público*	Gastos de la emisión**	Cantidad Neta al Emisor
Por Unidad	USD1,000.00	USD16.0988	USD983.9012
Total	USD45,000,000.00	USD724,450.00	USD44,275,550.00

*Precio sujeto a cambios.

**Incluye 0.50 % 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: 30 de enero de 2018 Fecha de impresión del Prospecto: 22 de diciembre de 2017

Autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores según Resolución SMV No. 697-17 de 22 de diciembre de 2017.

II. DIRECTORIO

EMISOR
HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.
Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827
Panamá, República de Panamá
Teléfono 223-6065, Fax 213-0622
Persona de contacto: José M. Herrera C.
eMail:hipotecaria@metrocreditpanama.com

ASESOR FINANCIERO
Stratego Consulting CORP.
Urbanización El Carmen, Vía Grecia
Edificio Vall Halla, Planta Baja
Apartado 0819-09730
Teléfono 263-5441, Fax 264-2189
Persona de Contacto: Ellis Cano
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 208-5400Fax: 263-4194
Persona de Contacto: Lic. Fernando Sucre M
E-Mail: fsucre@sucrelaw.com

AUDITORES
Barreto y Asociados.
Calle 37 Este y Avenida Perú 5-36
Apartado 0816-02151Panama 5, RP
Teléfono 225-1485 Fax:227-0755
Persona de Contacto: Lic Carlos I. Aizpurúa
E-Mail: barreto@cwpanama.net

AGENTE DE CUSTODIA DE VALORES
Central Latinoamericana de Valores - Latinclear
Avenida Federico Boyd, Edificio Bolsa de Valores de Panamá
Apartado Postal 0823-04673, Panamá
Tel. 214-6105, Fax 214-8175
Email: Latinclear@Latinclear.com.pa
Attn. Maria Guadalupe Caballero

AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y REDENCIÓN
Central Fiduciaria, S.A.
Avenida Samuel Lewis y Calle 56,
Torre ADR, Piso 7
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 306-1230
Fax: (507) 306-1210
Persona de Contacto: Lurys Madrid
E-mail: info@centralfiduciaria.com

CASA DE VALORES Y PUESTO DE BOLSA
CAPITAL ASSETS CONSULTING INC.
PH Global Plaza, Piso 23, Oficina No.1
Apartado 08321265 WTC
Tel: 307-2930 Fax: no tiene
Persona de Contacto: Homero Londoño
E-Mail: hlondono@capitalassets.com.pa

EUROVALORES, S.A.
Punta Pacífica, Torre Metrobank, Mezzanine
Teléfono 204-9090, Fax 204-9091
Persona de Contacto: Merina Chú
Email:Merina.chu@metrobanksa.com
www.eurovaloressa.com

SWEETWATER SECURITIES, INC
Calle 64 San Francisco #20
Apartado 0830-00200
Tel:200-7430, Fax 200-7450
Persona de Contacto: Fernando Tapia C.
Email:ftapiac@sweetwatersecurities.com
www.sweetwatersecurities.com

AGENTE FIDUCIARIO
Central Fiduciaria, S.A
Avenida Samuel Lewis y Calle 56,
Torre ADR, Piso 7
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 306-1230
Fax: (507) 306-1210
Persona de Contacto: Lurys Madrid
E-mail: info@centralfiduciaria.com

BOLSA DE VALORES
Bolsa de Valores de Panamá
Avenida Federico Boyd y Calle 49
Edificio Bolsa de Valores
Apartado Postal 0823-00963
Tel: 269-1966, Fax: 269-2457
Attn. Olga Cantillo
ocantillo@panabolsa.com
www.panabolsa.com

REGISTRO
Superintendencia del Mercado de Valores
PH. Global Plaza, Calle 50, Piso 8
Apartado Postal 0832-2281
Tel: 501-1700 Fax: 501-1709
Email: info@supervalores.gob.pa
www.supervalores.gob.pa Tel: 501-1700 Fax: 501-1709
E-mail: info@supervalores.gob.pa
www.supervalores.gob.pa

III

INDICE

	Página
I.- PORTADA	1
II.- DIRECTORIO	2
III- INDICE	3
IV-RESUMEN DE LOS TERMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA	6
V- FACTORES DE RIESGO	10
A.- DE LA OFERTA	13
B.- DEL EMISOR	20
C.- DEL ENTORNO	25
D.- DE LA INDUSTRIA	26
VI.-DESCRIPCION DE LA OFERTA	27
A.- DETALLES DE LA OFERTA	27
1.- Valores a ser ofrecidos	27
2.1- Fecha de Pago de Interés, Período de Pago de Interés, Cómputo y Fijación de la Tasa de Rendimiento y Base de Cálculo para Cómputos.	28
2.2- Tasa de interés	28
2.3- Cómputo de intereses	28
3.- Oferente	29
4.1- Precio de venta	29
4.2- Método para determinar el precio	29
5.- Mercado establecido	29
6.- Títulos globales (macro títulos)	29
a-Traspaso y cambio de los bonos	29
b-Reposición de bonos	30
7.- Circunstancias o estipulaciones que puedan menoscabar la liquidez de los valores que se ofrecen.	30
8.- Derechos de suscripción	30
9.- Derechos de Conversión y Suscripción.	31
10.-Derechos incorporados en los valores ofertados que sean o pueden verse limitados por derechos incorporados en cualquier otra clase de títulos valores.	31
11.- Redención Anticipada de Valores.	31
12.- Agente de Pago, Registro, Transferencia y Redención	31
12.1- Nombre	31
a-Renuncia del agente de pago.	34
b-Remoción del agente de pago	34
c-Vigencia y duración de EL CONTRATO.	34

12.2- Procedimiento de Pago 35
a- Forma de pago. 35
b- Limitación de responsabilidad. 35
13.- Sumas de Capital e Intereses no reclamadas. 35
14.- Eventos de Incumplimiento por parte del Emisor. 36
14.1 Causales de Vencimiento Anticipado. 36

15.- Plazo para la Declaratoria de Incumplimiento. 36
16. - Porcentaje de tenedores registrados requeridos para declarar de plazo vencido la emisión. 38
17.- Persona encargada de recopilar las aceptaciones o no de los tenedores registradas en caso de incumplimiento. 38
18.- Obligaciones del Emisor 38
18.1. Obligaciones de Hacer. 38
18.2- Obligaciones de No Hacer. 40
19.-Proceso de modificación y cambios. 40
20.- Notificaciones. 40
B. PLAN DE DISTRIBUCION 41
1- Agente Colocador . 41
2- Plan de colocación. 41
3 Limitaciones y Reservas. 41
C.-MERCADOS 42
D.- GASTOS DE LA EMISION 42
E.- USO DE LOS FONDOS RECAUDADOS. 42
F.-IMPACTO DE LA EMISION. 43
G.-GARANTÍA. 43

VII.- INFORMACION DE LA COMPAÑÍA 66

A.- HISTORIA Y DESARROLLO DEL EMISOR. 67
1- Constitución e Inscripción. 67
2 - Personal y Oficinas 67
3.- Capitalización y Endeudamiento 68
B.- CAPITAL ACCIONARIO. 74
C.- PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS DE LA SOLICITANTE 75
D.- DESCRIPCION DEL NEGOCIO. 75
1. Giro Normal del Negocio 75
2. Descripción de la Industria. 76
3. Principales Mercados donde compite. 80
4. Otros 81
5. Restricciones Monetarias 81
6. Litigios Legales 81
7. Sanciones Administrativas 81
E.-ESTRUCTURA ORGANIZATIVA. 82
F.-PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS. 82
G.-INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES, LICENCIAS 82

H.-INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS 82

VIII.- ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS. 82
A.-LIQUIDEZ 82
B.-RECURSOS DE CAPITAL 87
C.-RESULTADOS DE OPERACIONES 88
D.-ANALISIS DE PERSPECTIVAS 97

IX.-DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES y EMPLEADOS 100
A.1 Identidad, Funciones y otra información Relacionada. 100
A.2 Empleados de Importancia y Asesores. 100
A.3 Asesores Legales. 101
A.4 Auditores 103
B.- COMPENSACIÓN 103
C.- GOBIERNO CORPORATIVO 103
D.- EMPLEADOS 104
E.- PROPIEDAD ACCIONARIA 105

X.- ACCIONISTAS 105

XI.- PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES 106

XII.- TRATAMIENTO FISCAL 106

XIII.- EMISORES EXTRANJEROS 107

XIV.- ANEXOS 107

IV.- RESUMEN DE TERMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA

"La información que se presenta a continuación es un resumen de los principales términos y condiciones de la oferta. El inversionista potencial, interesado debe leer esta sección conjuntamente con la totalidad de la información contenida en el presente prospecto informativo"

EMISOR:	**HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.**
FECHA DE LA OFERTA:	Para todas las series que se emitan, la fecha de oferta inicial de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con tres días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
FECHA DE OFERTA INICIAL:	Fecha de Oferta Inicial: 30 de Enero de 2018.
INSTRUMENTO:	Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios (los bonos), con un término de hasta diez (10) años, a ser emitidos en varias series a determinar. Para todas las series que se emitan el plazo, monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión, la fecha de pago de interés, el período de pago de interés y la fecha de vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con tres días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.. El Programa rotativo ofrece al Emisor la oportunidad de emitir nuevos valores en la medida que exista la disponibilidad según los términos del Programa. En ningún momento el Saldo Insoluto de los Valores en circulación de las series podrá ser superior a los Cuarenta y cinco millones de dólares (USD45,000,000.00). En la medida en que se vayan cancelando los valores emitidos y en circulación el Emisor dispondrá del monto cancelado para emitir valores nuevos. El término rotativo de este programa, no significa la rotación o renovación de valores ya emitidos. Estos deberán ser cancelados en sus respectivas fechas de vencimiento. El programa deberá estar disponible, hasta cuando el Emisor así lo crea

conveniente, siempre y cuando cumpla con todos los requerimientos de la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

MONTO:

Cuarenta y cinco Millones de Dólares (USD45,000,000.00), moneda de los Estados de América, la cual será en varias series. Para todas las series que se emitan el monto, de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con tres días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.. Esta emisión, de acuerdo a los estados financieros interinos al 31 de marzo de 2017 del Emisor representa 5.00 veces su capital. La relación deuda/capital antes de la presente oferta es de 13.06 a 1, luego de emitida y en circulación la presente oferta la misma aumenta a 18.06 a 1.

TASA DE INTERÉS:

La tasa de Interés de cada Serie podrá ser fija o variable a opción del Emisor. En caso de ser variable, los Bonos de dicha Serie devengarán una tasa de interés equivalente a Libor a tres (3) meses más un margen aplicable que será determinado por el Emisor según la demanda del mercado.

Adicionalmente, en caso de ser variable el Emisor podrá establecer una tasa máxima o mínimo para cada serie. La tasa Libor se fijara 3 días hábiles antes del inicio de cada período de interés utilizando la página del sistema de información financiero Bloomberg BBAM, o de sistema que lo reemplace de darse el caso, En caso de ser fija será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo, al menos con tres (3) días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

Para todas las series que se emitan la tasa de interés, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con tres días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A..

BASE DE CÁLCULO:	30/360
DENOMINACIONES:	Los Bonos serán emitidos en forma global (Macrotítulo), registrados y sin cupones en denominaciones de mil dólares (USD1,000.00) o sus múltiplos de acuerdo a la demanda en el mercado. Se emitirá un macrotítulo por cada serie que salga al mercado.
FECHA DE VENCIMIENTO:	Para todas las series que se emitan la fecha de vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con tres días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
PAGO DE CAPITAL:	El capital de los bonos se pagará mediante un solo pago en la fecha de vencimiento del respectivo bono. Los inversionistas no están obligados a retener el bono más allá de su fecha de vencimiento original.
REDENCION ANTICIPADA:	EL EMISOR tendrá la opción de redimir los Bonos, de manera anticipada, en cualquier momento en fecha coincidente con la fecha de pago de intereses de los Bonos. (Ver Sección A.11 del presente prospecto)
FONDO DE AMORTIZACIÓN:	Esta emisión no contempla fondo de amortización o repago.
USO DE LOS FONDOS:	El producto neto de la emisión, USD44,275,550.00 será utilizado como capital de trabajo para expandir las operaciones de crédito del Emisor. Corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos a través de la vigencia del programa rotativo de bonos corporativos, en atención a las condiciones del negocio y necesidades financieras de la empresa, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales. Por lo tanto, el Emisor desconoce, el monto para cada uno de los usos que se proyecta dar a los fondos netos de la venta de los Bonos y a su orden de prioridad.
PAGO DE INTERESES:	Para todas las series que se emitan la fecha de pago de interés, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con tres días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a

la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

GARANTÍA: Los Bonos estarán garantizados con un Fideicomiso Paraguas de Garantía Irrevocable constituido con CENTRAL FIDUCIARIA, S.A.en beneficio de los tenedores Registrados de los bonos, a favor del cual se realizará la cesión de créditos hipotecarios tal como se especifica en la Sección G- Garantía del presente prospecto. El contrato de fideicomiso fue suscrito en la Ciudad de Panamá. El fideicomiso tiene su domicilio en las oficinas principales de LA FIDUCIARIA, actualmente ubicadas en Avenida Samuel Lewis y Calle 58 Obarrio, Torre ADR, Piso 7, Oficina 7D, Ciudad de Panamá, República de Panamá. EL FIDEICOMITENTE cederá a EL FIDEICOMISO los bienes fiduciarios indicados en la cláusula tercera B, de la Adenda al Fideicomiso de Garantía de Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios con Garantía Hipotecaria Constituida mediante escritura No. 9541 de 25 de julio de 2016 con Central Fiduciaria, S.A., como Fiduciaria así:

(a) Créditos dimanantes de préstamos con garantía hipotecaria y anticrética, que cumplan con los términos y condiciones estipulados dentro del contrato de fideicomiso y con las normas del prospecto informativo.
(b) Créditos dimanantes de préstamos personales, préstamos a jubilados y pensionados, préstamos de cualquier naturaleza y otras facilidades crediticias, pagarés, letras, acciones, bonos o cualquier bien adquirido por Hipotecaria Metrocredit, S.A., en la Bolsa de Valores de Panamá o fuera de ella, que cumplan con los términos y condiciones estipulados dentro del contrato de fideicomiso y con las normas del prospecto informativo y cuyos valores puedan ser determinables.
(c) Valores debidamente autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores, de Emisores distintos a la empresa Emisora fideicomitente y de partes relacionadas, así como valores del Estado.
(d) Aportes en efectivo. Éstos representarán un Equivalente a la par (1:1), en relación a los montos colocados que garanticen.
(e) Ganancias de capital, intereses, créditos y cualesquiera otros beneficios, derechos o acciones dimanantes de los bienes fideicomitidos.
(f) Cualquier otro bien que se traspase al Fideicomiso por el Fideicomitente y que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso cuyo valor sea suficiente satisfacer la Cobertura de Garantías.

MODIFICACIONES Y CAMBIOS
DE LA EMISION: Salvo que se especifique lo contrario, los términos y condiciones de los Bonos podrán ser modificados con el consentimiento de las dos terceras partes (2/3) del valor nominal de los valores emitidos y en circulación de todos los Tenedores Registrados de la Emisión, excepto aquellas modificaciones que se realicen con el propósito de remediar ambigüedades y corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación en cuyo caso podrá hacerlo el Emisor. El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas a la Superintendencia del Mercado de Valores para su autorización previa su divulgación. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados de los Bonos. Copia de la documentación que ampare cualquier corrección o enmienda será suministrada a la Superintendencia del Mercado de Valores quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.
Sobre este tema, El Emisor deberá cumplir con lo establecido en el AcuerdoNo.4-2003 de 11 de abril de 2003, emitido por la Superintendencia del Mercado de Valores, así como cualquier otro acuerdo adoptado por la Superintendencia del Mercado de Valores sobre esta materia.

FACTORES DE RIESGO:
Riesgo de Liquidez

La relación corriente o de liquidez que se mide como activos circulantes entre pasivos circulantes es de 0.87 a 1. El capital de trabajo, medido como activos circulantes menos pasivos circulantes fue de USD-5,575,455. Por otro Indice de Liquidez basado en Fondos Disponibles/Pasivos costeables es de 25.50%, y la liquidez basada en Activos Líquidos/Pasivos Costeables es de 26.98%. Con cifras al 31 de marzo de 2017.

Riesgo de Ausencia de Fondo de Amortización

La presente oferta no cuenta con un fondo de amortización o repago para el pago de intereses y capital, por consiguiente los fondos para el repago de los bonos provendrán de los recursos generales del Emisor.

Riesgo por ausencia temporal de la constitución de la garantía.

"Esta Emisión será incluida mediante una adenda al Fideicomiso de Garantía Ómnibus inscrito en la Escritura No. 9541 del 25 de julio de 2016, constituido a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Emisión bajo la Resolución SMV No. 243-16 del 5 de julio de 2016. El Emisor debe inscribir la Adenda al Fideicomiso en un plazo de 60 días calendarios posteriores a la autorización de la SMV.

EL EMISOR, cederá, o reemplazará, según sea el caso, los bienes fiduciarios necesarios para cubrir la garantía de la presente emisión o emisiones colocadas en el futuro de la siguiente manera:

a) Para emisiones de Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios o emisiones de bonos El Emisor contará con ciento veinte (120) días calendario desde el momento en que se encuentre registrada la emisión y para las futuras Series que se emitan el Emisor contara con 120 días calendarios después de la Fecha de Emisión, de acuerdo al Contrato de Fideicomiso vigente. Este contrato de fideicomiso será adendado para adecuarlo a la presente emisión y cuya inscripción deberá realizarse 60 días calendario, posteriores a la autorización de la SMV.

b) Para emisiones futuras de Valores Comerciales Negociables (VCN'S) el Emisor contará con ciento veinte (120) días calendario desde el momento en que se encuentre registrada la emisión y para las futuras Series que se emitan el Emisor contara con 120 días calendarios después de la Fecha de Emisión, de acuerdo al Contrato de Fideicomiso vigente.

Por consiguiente de no constituirse e inscribirse la adenda al fideicomiso bajo Escritura No. 9541 del 25 de julio de 2016, la presente Emisión de Bonos no contaría con garantías reales que garanticen el repago de los bonos emitidos".

Riesgo de Razones Financieras altas:

El nivel de apalancamiento al 31 de marzo de 2017, medido como deuda total sobre capital pagado aumentaría de 13.06 a 1 antes de la emisión a 18.06 a 1.

El retorno sobre los activos es de 1.15% en el año 2015 y 1.36% al 31 de diciembre de 2016, para el 31 de marzo de 2017 es 1.51% anualizado.

El retorno sobre el capital promedio es de 18.43% para el año 2015 y de 20.05% para el 31 de diciembre de 2016 , para el 31 de marzo de 2017 es de 21.45% anualizado.

Riesgo País.
Las operaciones del Emisor y sus clientes están ubicados únicamente en la República de Panamá. Por ende, los resultados operativos del Emisor y su condición financiera, incluyendo su capacidad de satisfacer las obligaciones contraídas bajo esta Emisión, dependerán en gran medida de las condiciones políticas y económicas prevalecientes el país, y del impacto que cambios endichas condiciones puedan tener en los individuos, así como empresas y entidades gubernamentales para los que labora el mercado del Emisor. Siendo la economía panameña poco diversificada y de un tamaño relativamente pequeño, acontecimientos adversos afectarán más la economía local que a una de mayor tamaño.

Riesgo de competencia
El Emisor asume un riesgo de competencia dentro de la industria ya que otras financieras así como bancos, y cooperativas ofrecen al igual que él distintas alternativas de financiamiento. Sus principales competidores son Banistmo, Financiera Govimar, Financomer y Banco General

Riesgo de Condiciones de Competencia
En este ámbito, la operación principal del Emisor está inmersa en un sector en el cual los principales competidores son las empresas financieras, cooperativas de ahorro y crédito, y en menor medida los bancos que integran el sistema bancario nacional. Por lo tanto, en el caso una política agresiva en tasas de interés por parte de los participantes de la actividad crediticia, pudiesen causar una competencia más agresiva para la colocación de cartera como panameño.

El Emisor no puede garantizar las condiciones del mercado, ya que circunstancias internacionales, y relaciones político-económicas de Panamá con sus principales socios comerciales pueden impactar las regulaciones internas de la industria financiera.

TRATAMIENTO FISCAL: Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital:
El artículo 334del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los valores, que cumplan con lo dispuesto en los numerales 1 y 3 del precitado artículo, para los efectos del impuesto sobre la renta y del impuesto complementario. El cuanto al impuesto de dividendos, debe observarse lo establecido en el artículo 733 del Código Fiscal de la República de Panamá.

Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses: El artículo 335 del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, 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 es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal de los Bonos. Cada Tenedor Registrado debe consultar a su propio asesor legal o auditor con respecto a los impuestos que le sean aplicables en relación con la compra, tenencia y venta de los bonos.

AGENTE DE PAGO Y REGISTRO y

REDENCIÓN:	Central Fiduciaria, S.A.
FIDUCIARIO	Central Fiduciaria, S.A.
PUESTO DE BOLSA:	Capital Assets Consulting, Inc. Eurovalores, S.A. Sweetwater Securities Inc.
LISTADO:	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
REGISTRO:	Superintendencia del Mercado de Valores
CALIFICACIÓN DE RIESGO DE EL EMISOR:	EL EMISOR cuenta con una Calificación de Riesgo PAA- con Perspectiva Estable.- Fortaleza Financiera, emitida por el comité calificador de la Empresa Pacific Credit Rating en su reunión 37/2017 el 06 de julio de 2017. http://www.ratingspcr.com/uploads/2/5/8/5/25856651/pa-hipotecariametrocredit-201612-fn-ff_y_em..pdf Cifras auditadas al 31 de diciembre de 2016.
ASESOR FINANCIERO :	Stratego Consulting Corp.
ASESORES LEGALES:	Sucre, Briceño & Co.
CENTRAL DE CUSTODIA Y AGENTE DE TRANSFERENCIA :	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LATINCLEAR)

V.- 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:

5.1.- DE LA OFERTA:

5.1.1 Riesgo de Liquidez

La relación corriente o de liquidez que se mide como activos circulantes entre pasivos circulantes es de 0.87 a 1. El capital de trabajo, medido como activos circulantes menos pasivos circulantes fue de USD-5,575,455. Por otro Indice de Liquidez basado en Fondos Disponibles/Pasivos costeables es de 25.50%, y la liquidez basada en Activos Líquidos/Pasivos Costeables es de 26.98%. Con cifras al 31 de marzo de 2017.

5.1.2.- **Riesgo de Ausencia de Fondo de Amortización**
La presente oferta no cuenta con un fondo de amortización o repago para el pago de intereses y capital, por consiguiente los fondos para el repago de los bonos provendrán de los recursos generales del Emisor.

5.1.3 **Riesgo por ausencia temporal de la constitución de la garantía.**

Esta Emisión será incluida mediante una adenda al Fideicomiso de Garantía Ómnibus inscrito en la Escritura No. 9541 del 25 de julio de 2016, constituido a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Emisión bajo la Resolución SMV No. 243-16 del 5 de julio de 2016. El Emisor debe inscribir la Adenda al Fideicomiso en un plazo de 60 días calendarios posteriores a la autorización de la SMV.

EL EMISOR, cederá, o reemplazará, según sea el caso, los bienes fiduciarios necesarios para cubrir la garantía de la presente emisión o emisiones colocadas en el futuro de la siguiente manera:

a. Para emisiones de Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios o emisiones de bonos El Emisor contará con ciento veinte (120) días calendario desde el momento en que se encuentre registrada la emisión y para las futuras Series que se emitan el Emisor contara con 120 días calendarios después de la Fecha de Emisión, de acuerdo al Contrato de Fideicomiso vigente. Este contrato de fideicomiso será adendado para adecuarlo a la presente emisión y cuya inscripción deberá realizarse 60 días calendario, posteriores a la autorización de la SMV.

b. Para emisiones futuras de Valores Comerciales Negociables (VCN'S) el Emisor contará con ciento veinte (120) días calendario desde el momento en que se encuentre registrada la emisión y para las futuras Series que se emitan el Emisor contara con 120 días calendarios después de la Fecha de Emisión, de acuerdo al Contrato de Fideicomiso vigente.

Por consiguiente de no constituirse e inscribirse la adenda al fideicomiso bajo Escritura No. 9541 del 25 de julio de 2016, la presente Emisión de Bonos no contaría con garantías reales que garanticen el repago de los bonos emitidos".

5.1.4- **Riesgo de créditos vencidos y morosos cedidos al Fideicomiso de Garantía**
Los créditos al vencerse o con una morosidad mayor de ciento ochenta (180) días calendarios deberán ser reemplazados dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes y los que excedan los límites establecidos en la cláusula DÉCIMA TERCERA del contrato de fideicomiso, para préstamos a partes relacionadas o concentración de cartera. No se tendrán por cedidos los créditos hipotecarios hasta tanto la cesión esté inscrita en el Registro Público ni los créditos ordinarios hasta tanto se endosen los respectivos títulos

5.1.5.-**Riesgo de Fideicomiso de Garantía paraguas u ómnibus**

"El fideicomiso de garantía mediante la Escritura No. 9,541 de 25 de julio de 2016 es un Fideicomiso Paraguas u Omnibus y es garante de la Emisión bajo la Resolución No. 426-16 del 5 de julio de 2016 y será garante de la totalidad de este Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios o valores comerciales negociables de posibles emisiones futuras.

"Al no existir en el fideicomiso una segregación de bienes fiduciarios. De darse en alguna de las emisiones garantizadas con el fideicomiso de garantía, una Declaración de Vencimiento Anticipado, la misma será aplicada a la parte proporcional de la garantía".

Además de la presente emisión en proceso, se encuentran vigentes las emisiones que más adelante se describen, lo que significa que el pago del capital e intereses de la presente emisión pudiera verse afectado por el incumplimiento de las anteriores emisiones. Ninguna emisión tiene prelación sobre otra. Hay autorizaciones de Bonos y VCNs por USD133, 000,000.00 lo que indica que potencialmente se podrían emitir USD 60,948,000.00 en adición a los USD72,052,000.00 emitidos y en circulación al 31 de marzo de 2017.

5.1.6- **Riesgo de Disminución del Valor de los Bienes Fideicomitidos.**

En caso de darse la declaratoria de vencimiento, el Fiduciario recibirá una remuneración adicional por la administración de los bienes fiduciarios equivalentes a (1/8 del 1%) del valor nominal de los bienes fiduciarios. Esta remuneración será computada y descontada por el Fiduciario de los fondos que deberá pagar a los FIDEICOMISARIOS de los bonos y valores comerciales negociables de darse en el futuro de la manera descrita en la cláusula DECIMA SEGUNDA literal (d) del Contrato de FIDEICOMISO. En la Cláusula Decimo Primera A de la Adenda al Fideicomiso de Garantía de Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios con Garantía Hipotecaria Constituída mediante escritura No. 9541 de 25 de julio de 2016 con Central Fiduciaria, S.A., como Fiduciaria del Contrato de Fideicomiso, se indica que una vez notificada una Declaración de Vencimiento, la Fiduciaria queda autorizada para nombrar una oficina de abogados que se encargue del cobro de los bienes fiduciarios que, por su naturaleza, deban ser cobrados judicialmente. Los gastos y honorarios serán en todo caso cargados a EL FIDEICOMISO.
No obstante en la cláusula décima, numeral (f) La fiduciaria podrá cobrar, directamente de los bienes fideicomitidos si así lo tuviere a bien, sus honorarios de estructuración y comisiones de administración y los gastos de ejecución de EL FIDEICOMISO.
En la Cláusula Décimo Primera literal (b) del Contrato de Fideicomiso, se indica que LA FIDUCIARIA se reembolsará los gastos incurridos por ésta en la ejecución de EL FIDEICOMISO, incluyendo los honorarios del agente residente del mismo, si fuere del caso. Los honorarios, comisiones y gastos podrán ser pagados o descontados de los bienes fiduciarios.

La cláusula décimo segunda numeral a) indica que la remuneración podrá ser pagada o descontada de los bienes fideicomitidos. Asimismo, será pagada con prelación a cualquier otro pago, incluyendo el pago de los demás gastos ordinarios y extraordinarios de EL FIDEICOMISO de garantía, del pago de los intereses y capital de los VALORES.
Todas estas deducciones disminuirían el valor de los bienes fiduciarios en menoscabo de los beneficiarios del fideicomiso.

5.1.7.- **Riesgo Relacionado con el valor de la garantía.**
Siendo el otorgamiento de préstamos personales con garantía hipotecaria casi el 99% del negocio del Emisor, es un riesgo importante del Emisor la pérdida de valor de la garantía hipotecaria en caso de una desaceleración económica.

5.1.8- **Riesgo de Redención Anticipada.**

Los Bonos Hipotecarios son redimibles anticipadamente a opción del Emisor en cualquier momento a partir de su Fecha de Emisión por un valor equivalente al 100% (sin prima de riesgo adicional)del saldo insoluto a capital, en cualquier Día de Pago de Interés. Las redenciones totales se harán por el saldo insoluto a capital más los intereses devengados hasta la fecha en que se haga la redención anticipada. Las redenciones parciales se harán pro rata entre los Bonos Hipotecarios emitidos y en circulación.

La Redención Anticipada implica que frente a condiciones de baja en las tasas de interés del mercado, el Emisor podría refinanciarse redimiendo los Bonos sin que los Tenedores Registrados reciban compensación alguna por la oportunidad que pierden de seguir recibiendo una tasa superior. Además, en caso de que los Bonos, por razón de las condiciones prevalecientes en el mercado, se llegaran a transar por encima de su valor nominal, los Tenedores Registrados podrían sufrir un menoscabo del valor de su inversión, si en ese momento el Emisor decidiera ejercer la opción de redención.

5.1.9- **Riesgo de Modificaciones y Cambios.**

Los términos y condiciones de la presente oferta podrán ser modificados de acuerdo a lo indicado en la Sección VI Descripción de la Oferta, Numeral A. Detalles de la Oferta, sub punto A.19 Proceso de modificación y cambios. Salvo que se especifique lo contrario, los términos y condiciones de los Bonos podrán ser modificados con el consentimiento de las dos terceras partes (2/3) del valor nominal de los valores emitidos y en circulación de todos los Tenedores Registrados de la Emisión, excepto aquellas modificaciones que se realicen con el propósito de remediar ambigüedades y corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación.
El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas a la Superintendencia del Mercado de Valores para su autorización previa su divulgación. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados de los bonos. Copia de la documentación que ampare cualquier corrección o enmienda será suministrada a la Superintendencia del Mercado de Valores quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.
Sobre este tema, El Emisor deberá cumplir con lo establecido en el AcuerdoNo.4-2003 de 11 de abril de 2003, emitido por la Superintendencia del Mercado de Valores, así como cualquier otro acuerdo adoptado por la Superintendencia del Mercado de Valores sobre esta materia.

5.1.10.- **Riesgo de Vencimiento Anticipado:**

Esta emisión de Bonos conlleva ciertos Eventos de Incumplimiento detallados en la sección (VI Descripción de la Oferta- Eventos de Incumplimiento por parte del Emisor), que en el caso de suscitarse uno o varios, puede dar lugar a que se declare de plazo vencido esta emisión, así como la Cláusula Décimo Primera A de la Adenda al Fideicomiso de Garantía de Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios con Garantía Hipotecaria Constituída mediante escritura No. 9541 de 25 de julio de 2016 con Central Fiduciaria, S.A., como Fiduciaria .
En caso de que: (a) uno o más Eventos de incumplimiento, al tenor de lo dispuesto en la sección Descripción de la Oferta – Causales de Vencimiento Anticipado del Prospecto Informativo de la respectiva emisión o este o cualquiera contratos que constituyen esta emisión de Bonos Hipotecarios o cualquier otra en el futuro, ocurriesen, continuasen, y no hubiesen sido, en la opinión de la FIDUCIARIA, subsanados dentro de los quince (15) días calendarios para aquellos eventos que no tienen plazo de subsanación especifico, contados desde la ocurrencia del incumplimiento; o que (b): Tenedores que representan el treinta por ciento (30%) o más del valor nominal total de los bonos hipotecarios emitidos hubiesen enviado a LA FIDUCIARIA notificaciones de incumplimiento, LA FIDUCIARIA en nombre y representación de LOS FIDEICOMISARIOS, quienes por este medio consienten a dicha representación, mediante notificación por escrito a EL EMISOR (la "Declaración de Vencimiento Anticipado") declarará todos los bonos hipotecarios de la oferta correspondiente de plazo vencido y exigirá a EL EMISOR el pago inmediato de capital e intereses de los mismos, en cuya fecha todos y cada uno de los bonos o valores comerciales negociables o bonos de posibles emisiones futuras 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, LA FIDUCIARIA procederá a:

(a) Informar por escrito tanto a la Superintendencia de Mercado de Valores, La Superintendencia de Bancos de Panamá y la Bolsa de Valores de Panamá S.A. como a los Tenedores Registrados o a sus representantes cobre cualquier hecho, por parte del Fideicomitente o Emisor desde la fecha que tuvo conocimiento mediante un hecho de importancia.
Además, 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 a EL FIDEICOMISO. Desde ese momento se entiende que LA FIDUCIARIA queda autorizada para nombrar una oficina de abogados que se encargue del cobro de los bienes fiduciarios que, por su naturaleza, deban ser cobrados judicialmente. Los gastos y honorarios serán en todo caso cargados a EL FIDEICOMISO;--
(b) Vender los bienes fiduciarios que por su naturaleza legal puedan ser vendidos, por medio de subasta pública anunciada por tres (3) días hábiles consecutivos en un (1) diario de amplia circulación, menos que el ochenta por ciento (80%) de los FIDEICOMISARIOS de los bonos o valores comerciales negociables o bonos de posibles emisiones futuras que le hayan solicitado por escrito a LA FIDUCIARIA proceder en forma distinta, en cuyo caso LA FIDUCIARIA podrá optar por proceder en la forma indicada por dichos FIDEICOMISARIOS
(c) Tomar todos los pasos que estime convenientes para vender los créditos que forman parte de los bienes fideicomitidos, al mejor postor.;
(d) Reembolsarse cualquier gasto o desembolso en el que hubiese incurrido por razón del EL FIDEICOMISO, o cualquier honorarios devengado pero no satisfecho por EL FIDEICOMITENTE.
(e) Ejercer las funciones de Agente de Pago, Registro y Redención y pagar a los FIDEICOMISARIOS de los bonos o valores comerciales negociables de posibles emisiones futuras las sumas de capital e intereses

adeudados por EL FIDEICOMITENTE, utilizando para ello el producto de la venta de los bienes fiduciarios y el efectivo que ya forme parte de EL FIDEICOMISO.-
(f) LA FIDUCIARIA utilizará el producto de la venta de los bienes fiduciarios, con el ánimo de cancelar las obligaciones derivadas de los valores sin que por ello se garantice su cancelación total. En caso de valores insolutos, estas obligaciones serán asumidas directamente por EL FIDEICOMITENTE, quien desde ya por este medio las acepta como suyas.
(g) Una vez notificada la Declaración de Vencimiento Anticipado, el poder otorgado en la clausula SEXTA del presente contrato referente a la administración de los bienes fiduciarios, se considerará revocado y cualquier pago que reciba EL FIDEICOMITENTE será remitido inmediatamente a la FIDUCIARIA.
PARAGRAFO: Dado que el FIDEICOMISO se constituyó para garantizar la totalidad del presente Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios en proceso de registro como las futuras emisiones de valores que EL FIDEICOMITENTE, en su calidad de emisor, pudiera hacer y registrar, la declaración de vencimiento de una de las emisiones garantizadas no acarreará la declaración de vencimiento de las emisiones que no hayan incurrido en causal de vencimiento según lo disponga la ley y los respectivos prospectos. En consecuencia, el procedimiento establecido en la presente cláusula se aplicará exclusivamente a la parte proporcional de la garantía.

5.1.11.- **Riesgo de Parte Relacionadas, Vínculos y Afiliaciones.**

El Emisor podrá prestar hasta el 25% del total de la cartera de préstamos a partes relacionadas. A la fecha aunque no hay préstamos a partes relacionadas, tampoco hay una política definida acerca de los mismos.
El Agente Fiduciario y el Agente de Pago, Registro y Redención, será la misma sociedad Central Fiduciaria, S.A. Además el propio Emisor Hipotecaria Metrocredit, S.A., es el Administrador de la cartera de créditos fideicomitidos. El Sr. José María Herrera C., quien mantiene el cargo de Gerente General del Emisor es Accionista y Director de Central Fiduciaria, S.A.que funge como la Fiduciaria y Agente de Pago, Registro y Redención de la presente emisión. El Licenciado Fernando Sucre M, quien es el Asesor Legal del Emisor, es a su vez Director y Accionista de Central Fiduciaria, S.A, que funge como Fiduciaria, y Agente de Pago, Registro y Redención de la presente Emisión.
Ramón Castillero, es nombrado directamente por el único accionista. No es accionista. No es independiente.
El Director Franklin Briceño es Socio de la firma Sucre, Briceño & Co, abogados de la emisión, y Vicepresidente de Central Fiduciaria, Fiduciara, y Agente de Pago, Registro y Redención de la emisión

El Puesto de Bolsa, Capital Assets Consulting Inc colocador de la emisión, es accionista de la Bolsa de Valores de Panamá, en la que se listan y negocian los Bonos.

5.1.12 **Riesgo por Obligaciones de Hacer y No Hacer.**

El incumplimiento por parte del Emisor de de cualquiera de las Obligaciones de Hacer o de las Obligaciones de No hacer, descritas en la Sección VI.A.18.1 y18.2, de las Obligaciones de Hacer del Emisor en los numerales f, h, i, j, k, así como el incumplimiento de las cláusulas a, b, c de las Obligaciones de No Hacer de este Prospecto Informativo y en los Bonos, o de cualesquiera términos y condiciones de los Bonos o de los demás documentos y acuerdos que amparan la presente Emisión conllevará, siempre que dicho incumplimiento dé lugar al derecho de que se declare el vencimiento

anticipado de la deuda bajo los Bonos por razón de su aceleración, y en efecto se declare dicha aceleración, al vencimiento anticipado de las obligaciones del Emisor bajo los Bonos.

5.1.13.- **Riesgo de posibles eventos o factores de incumplimiento por parte del Emisor.**

Los siguientes elementos constituirán causa de Vencimiento Anticipado de la presente emisión de bonos:

• Si el Emisor incumple su obligación de pagar intereses y/o capital vencido y exigible a cualesquiera de los Tenedores Registrados de los bonos, en cualquiera de las fechas de pago de capital y/o intereses. El Emisor tendrá un plazo de quince (15) días calendarios contados a partir de la fecha en que ocurrió dicha situación para subsanar dicho incumplimiento.

• Si El Emisor manifestará, de cualquier forma escrita, su incapacidad por pagar cualquiera deuda por él contraída, caiga en insolvencia o solicitara ser declarado, o sea declarado en quiebra o sujeto al concurso de acreedores, este tendrá un plazo de quince (15) días calendarios para subsanarla. Esto aplica a la presente emisión de Bonos.

• Si se inicia uno o varios juicios en contra de El Emisor y se secuestran o embargan todos o sustancialmente todos sus bienes y tales procesos o medidas no son afianzados una vez transcurridos quince (15) días calendario de haberse interpuesto la acción correspondiente.

•Por incumplimiento por cualesquiera de las obligaciones contraídas por El Emisor en relación con la presente Emisión de Bonos y si dicho incumplimiento no es remediado dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que dicho incumplimiento haya ocurrido.

• Si se inicia proceso de quiebra, reorganización, acuerdo de acreedores, insolvencia o su mera declaración, o liquidación en contra del Emisor, y si dicho incumplimiento no es remediado dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que dicho incumplimiento haya ocurrido.

• El incumplimiento de las cláusulas f, h, i, j, k de las obligaciones de hacer del Emisor, así como el incumplimiento de las cláusulas a, b, c de las obligaciones de no hacer por parte del Emisor.

5.1.14- **Riesgo por uso de fondos**:

El producto neto de la emisión, USD44,275,550.00 será utilizado como capital de trabajo para expandir las operaciones de crédito del Emisor. Corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos a través de la vigencia del programa rotativo de Bonos Corporativos, en atención a las condiciones del negocio y necesidades financieras de la empresa, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales".
Por lo tanto, el Emisor desconoce, el monto para cada uno de los usos que se proyecta dar a los fondos netos de la venta de los Bonos y a su orden de prioridad.

5.1.15- **Riesgo de Falta de Liquidez en el Mercado Secundario.**

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.

5.1.16.- **Riesgo de Prelación.**

En caso de que el Emisor se viera en la necesidad de obtener financiamiento distinto de la presente oferta de bonos, la misma no tendría prelación sobre las deudas que pudiera contraer el Emisor en el desarrollo del negocio.

5.1.17.- **Riesgo de Ausencia de Calificación de Riesgo de la Emisión.**
Esta emisión no cuenta con calificación de riesgo, por lo tanto no ha estado sujeta al escrutinio de un evaluador externo, que certifique o no las cualidades de la misma.

5.1.18.- **Riesgo de Ausencia de Póliza de Seguros para el Contrato de Administración de Cartera de Créditos:**

El Administrador/EMISOR no tiene la obligación de contratar una póliza de seguro por responsabilidad civil, según lo contemplado en el Contrato de Administración de Cartera en la Cláusula Décimo Séptima (Seguros). Ello implica que el fiduciario no podrá responder por el daño que pueda causarse a las cosas objeto de EL FIDEICOMISO.

5.1.19.- **Riesgo de Ausencia de Póliza de Seguros para el Contrato de Fideicomiso.**

El contrato de fideicomiso no contempla una fianza de responsabilidad civil o caución de manejo por parte de la Fiduciaria. Ello implica que el fiduciario no podrá responder por el daño que pueda causarse por parte de la Fiduciaria producto de su gestión.

5.1.20.-**Riesgo de la no Participación de los Tenedores en la Remoción de la Fiduciaria.**

La FIDUCIARIA podrá ser removida según lo establecido por los artículos 30 y 31 de la Ley No. 1 de 5 de enero de 1984, y modificada por la Ley 21 del 12 de mayo de 2017 que dicen lo siguiente en su artículo 57:

La Superintendencia de Bancos mediante resolución motivada, podrá intervenir a un fiduciario, tomando posesión de sus bienes y/o asumiendo su administración en todo o en parte y en los términos que la Superintendencia de Bancos determine en cualquiera de los casos siguientes:
1- Si el fiduciario lleva a cabo sus actividades de modo ilegal, negligente o fraudulento.
2- Si el fiduciario obstaculiza de algún modo su inspección o supervisión por parte de la Superintendencia de Bancos.
3- Si el fiduciario no puede continuar sus actividades fiduciarias sin que corran peligro los intereses de sus clientes.
4- Si la Superintendencia de Bancos considera que el fiduciario está ejerciendo el negocio de fideicomiso de en forma perjudicial para el interés público o de sus clientes.
5- A solicitud fundada del propio fiduciario

6- Cualquier otra que a juicio de la Superintendencia de Bancos lesione los intereses de los fideicomitentes o beneficiarios de los fideicomisos administrados por el fiduciario.

No se contempla un procedimiento específico en el contrato de fideicomiso sobre la participación de los beneficiarios en la remoción de la fiduciaria.

5.1.21.- **Riesgo por Liberación de Responsabilidad de la Fiduciaria.**

El contrato de Fideicomiso en su cláusula Decima Novena establece lo siguiente: (Liberación de Responsabilidad):

EL FIDEICOMITENTE mantendrá a LA FIDUCIARIA libre de toda responsabilidad, acción, reclamo, demanda o indemnización, relacionada con cualquier acto u omisión de LA FIDUCIARIA que guarde relación con sus gestiones fiduciarias, pero excluyendo el caso en que LA FIDUCIARIA actúe mediando dolo o negligencia de su parte.

LA FIDUCIARIA estará relevada de toda responsabilidad en tanto actúe de conformidad con las instrucciones de este contrato y, por tanto, no será responsable por la pérdida o deterioro de los bienes fiduciarios, ni por la eficacia o suficiencia de los mismos para garantizar el pago o redención de las obligaciones para con EL FIDEICOMISARIO. Tampoco se hará responsable a LA FIDUCIARIA de la forma en que el Agente de Pago, Registro y Redención disponga de los dineros que LA FIDUCIARIA le entregue en cumplimiento de lo establecido en EL FIDEICOMISO.

En consecuencia, LA FIDUCIARIA tendrá derecho a ser reembolsada de cualquier pérdida o gasto que sufriere o tuviere que hacer, incluyendo aquellos gastos que guarden relación con su defensa, tales como gastos de abogados, constitución de fianzas o cualquier otro. Esta indemnización tendrá prelación en su pago sobre cualquier gasto u obligación de EL FIDEICOMISO, incluyendo las obligaciones de pago de capital e intereses de los bonos o valores comerciales negociables Las deudas y obligaciones incurridas por LA FIDUCIARIA en el ejercicio de su cargo de conformidad con los términos y condiciones de EL FIDEICOMISO serán deudas exclusivas de EL FIDEICOMISO y de las cuales EL FIDEICOMISO responderá única y exclusivamente con los bienes fiduciarios y no con bienes que formen parte del patrimonio propio de LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE O LOS FIDEICOMISARIOS.

5.2- DEL EMISOR:

5.2.1-Riesgo de alto nivel de endeudamiento

Alto Nivel de Endeudamiento al financiarse con un alto porcentaje de emisiones.
La fuente principal de ingresos del Emisor consiste de los intereses y comisiones que provienen de la obtención del financiamiento mediante emisiones de bonos y valores comerciales negociables por lo que los resultados futuros dependerán de la administración eficiente de su cartera de crédito y de los recursos que financian sus operaciones en este nicho de mercado.
La relación total de pasivos/capital pagado antes de la presente oferta de acuerdo a los estados financieros al 31 de marzo de 2017 es de 13.06 a 1, luego de emitida y en circulación la misma aumenta a 18.06 a 1, lo que indica una baja capitalización para el balance.

Esta oferta de valores representa 5.00 veces el capital pagado al 31 de marzo de 2017.

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

Pasivo e Inversión de Accionistas	31 de marzo de 2017 USD	31 de marzo de 2017 USD
	Antes de la emisión	Después de la emisión
PASIVOS		
Sobregiros bancarios	12,188,089	12,188,089
Obligaciones bancarias	12,202,990	12,202,990
Bonos por pagar	38,431,000	83,431,000
VCN por pagar	33,621,000	33,621,000
Cuentas por pagar varias	313,998	313,998
Gastos acumulados e impuestos por pagar	3,635,865	3,635,865
Ingresos e Intereses no devengados	17,132,267	17,132,267
Total de Pasivos	**117,525,209**	**162,525,209**
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Acciones comunes	9,000,000	9,000,000
Utilidades retenidas	1,393,998	1,393,998
Total de Patrimonio de accionistas	10,393,998	10,393,998
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	**127,919,207**	**172,919,207**

Los pasivos se descomponen de la siguiente manera:

Pasivos Corrientes	**Porcentaje**
Cuentas por pagar proveedores	0.05
VCNs por Pagar	28.61
Préstamos por Pagar – Bancos	6.13
Impuestos y retenciones por pagar	0.02
Adelantos recibidos de clientes	0.21
Feci por pagar	0.11
Impuesto sobre la renta por pagar	1.39
Sub Total Pasivo corto plazo	**36.52**
Pasivo largo plazo	
Bonos por pagar	32.70
Sobregiros bancarios	10.37
Préstamos por pagar-bancos	4.25
Feci por pagar	1.58
Sub Total Pasivo largo plazo	**48.90**
Otros Pasivos	

Intereses no devengados	11.04
Gastos de manejo no devengados	3.54
Sub Total otros pasivos	**14.58**
Total	**100.00**

5.2.2 **Riesgo de Razones Financieras altas:**

El nivel de apalancamiento al 31 de marzo de 2017, medido como deuda total sobre capital pagado aumentaría de 13.06 a 1 antes de la emisión a 18.06 a 1.
El retorno sobre los activos es de 1.15% en el año 2015 y 1.36% al 31 de diciembre de 2016, para el 31 de marzo de 2017 es 1.51% anualizado.
El retorno sobre el capital promedio es de 18.43% para el año 2015 y de 20.05% para el 31 de diciembre de 2016 , para el 31 de marzo de 2017 es de 21.45% anualizado.

5.2.3- **Riesgo de tasa de intereses:**

En caso de que los bonos paguen una tasa fija hasta su vencimiento, si las tasas de interés aumentan de los niveles de tasa de interés vigentes al momento en que se emitieron los Bonos de esta Emisión, el inversionista perdería la oportunidad de invertir en otros productos a tasas de interés de mercado y recibir tasas de interés superiores.

5.2.4- **Riesgo por ausencia parcial de Implementación de Políticas de Gobierno Corporativo.**

Al 31 de diciembre de 2016 el Emisor no cumplía en su totalidad con la implementación de políticas de gobierno corporativo, las cuales debe terminar de implementar durante el año 2017. No obstante existe el riesgo de que el plan de implementación no pueda cumplirse a cabalidad.

5.2.5.- **Riesgo Mercado**

Las fluctuaciones de la tasa de interés del mercado, pueden hacer menos atractiva la inversión de los Bonos emitidos y en circulación, y/o un desmejoramiento en la condición financiera general del Emisor o del entorno bancario, pueden dar lugar a la variación del precio de mercado de los Bonos emitidos y en circulación. Considerando lo anterior, por ejemplo ante un incremento en las tasas de interés de mercado, el valor de mercado de los Bonos emitidos y en circulación, puede disminuir a una suma menor a aquella que los Tenedores Registrados hayan pagado por la compra de los Bonos mencionados.

5.2.6- **Riesgo de Actividad Comercial del Emisor.**

Siendo la actividad principal del Emisor el otorgamiento de préstamos personales con garantía hipotecaria 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 dependan de este sector y en la misma medida se aplica al sector privado. Esto podría afectar la flexibilidad, exposición a la insolvencia o capacidad de atender el pago de sus obligaciones o deudas.

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.

5.2.7- **Riesgo de incumplimiento de pago de clientes.**

El Emisor está expuesto al riesgo de crédito, el cual consiste en que los prestatarios no cumplan completamente y a tiempo con el pago que deban hacer de acuerdo con los términos y condiciones pactados, por lo que afectaría los resultados operativos del Emisor.

5.2.8 **Riesgo de valores disponibles para la venta.**
El Emisor mantiene las siguientes emisiones de valores autorizadas para la venta al 31 de marzo de 2017. Por consiguiente, el pago de los intereses y de capital de estas emisiones pudiesen verse afectados por el cumplimiento de los pagos de las emisiones existentes del Emisor. No obstante en la Sección
A.18.2- Obligaciones de No Hacer: el Emisor se compromete a lo siguiente:

d. No vender más bonos de la Octava Emisión autorizada mediante la Resolución No. 83-15 del 13 de febrero de 2015 a partir del momento en que la presente emisión de Bonos sea autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores y listada en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A, así como no renovar el monto colocado en la actualidad a su vencimiento, de la antes mencionada emisión. En el caso de que no se pueda efectuar la redención anticipada y/o cancelación de la totalidad de los Bonos de todas las Series emitidas y en circulación (por USD16,176,000.00 al 30 de septiembre de 2017) de la emisión pública realizada por el Emisor al amparo de la Resolución 83-15 del 13 de febrero de 2015, el Emisor se vería obligado a seguir haciendo frente a las obligaciones contraídas bajo dicha emisión correspondientes al pago de intereses y capital, lo cual puede afectar de manera adversa la capacidad del Emisor de hacer frente a las obligaciones de la presente Emisión. Con la nueva oferta en proceso el emisor considera tener capacidad suficiente para hacer frente al crecimiento de su cartera en los próximos años, motivo por el cual se compromete a lo arriba anotado.

No. de Resolución de Autorización	Tipo de Valor	Monto de la Emisión	Serie	Monto de la Serie	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación	Monto disponible	Tasa de Interés	Garantía
68-14	Bono	6,000,000	A	6,000,000	03/20/2018	6,000,000	0	7%	Fideicomiso
83-15	Bono	45,000,000	A	9,000,000	03/19/2019	8,963,000	37,000	7%	Fideicomiso
83-15	Bono	45,000,000	B	7,000,000	12/14/2019	5,880,000	1,120,000	7.25%	Fideicomiso
83-15	Bono	45,000,000	C	3,000,000	03/24/2020	0	3,000,000	9%	Fideicomiso
579-14	VCN	42,000,000	K	11,000,000	05/24/2017	10,689,000	311,000	6.75%	Fideicomiso
579-14	VCN	42,000,000	L	6,000,000	07/01/2017	5,795,000	205,000	6.75%	Fideicomiso
579-14	VCN	42,000,000	M	1,500,000	07/10/2017	1,500,000	0	6.75%	Fideicomiso
579-14	VCN	42,000,000	N	1,000,000	10/12/2017	1,000,000	0	6.75%	Fideicomiso
579-14	VCN	42,000,000	O	10,000,00	05/24/2017	7,865,000	2,135,000	6.75%	Fideicomiso
579-14	VCN	42,000,000	P	3,000,000	01/30/2018	1,933,000	1,067,000	6.75%	Fideicomiso
579-14	VCN	42,000,000	Q	3,000,000	02/10/2018	2,099,000	901,000	6.75%	Fideicomiso
579-14	VCN	42,000,000	R	4,000,000	03/14/2018	2,740,000	1,260,000	6.75%	Fideicomiso
423-16	Bono	40,000,000	A	2,000,000	07/26/2019	1,304,000	696,000	7.75%	Fideicomiso

423-16	Bono	40,000,000	B	2,000,000	07/26/2018	2,000,000	0	7.50%	Fideicomiso
423-16	Bono	40,000,000	C	2,000,000	08/11/2019	160,000	1,840,000	7.75%	Fideicomiso
423-16	Bono	40,000,000	D	2,000,000	08/11/2018	2,000,000	0	7.50%	Fideicomiso
423-16	Bono	40,000,000	E	1,000,000	09/09/2018	983,000	17,000	7.50%	Fideicomiso
423-16	Bono	40,000,000	F	12,000,000	10/08/2018	7,237,000	4,763,000	7.50%	Fideicomiso
423-16	Bono	40,000,000	G	1,500,000	11/23/2018	1,417,000	83,000	7.50%	Fideicomiso
423-16	Bono	40,000,000	H	2,000,000	03/08/2019	1,997,000	3,000	7.50%	Fideicomiso
423-16	Bono	40,000,000	I	1,500,000	03/08/2019	510,000	990,000	7.50%	Fideicomiso
423-16	Bono	40,000,000	J	2,000,000	03/30/2019	0	2,000,000	7.50%	Fideicomiso

5.2.9- **Riesgo Legal y Fiscal.**

EL EMISOR no mantiene control sobre la política tributaria, por lo tanto no se garantiza la no gravabilidad de las ganancias, ni de los intereses de la presente oferta de Bonos.

5.2.10.- **Riesgo de no contar con prestamista de última instancia:**

No existe una institución, a la cual EL EMISOR pueda recurrir como prestamista de última instancia.

5.2.11.- **Debilidades y Amenazas señaladas por la Calificadora de Riesgo Pacific Credit Rating, para el 6 de julio de 2017, con cifras auditadas al 31 de diciembre de 2016:**

Debilidades	Amenazas
Descalce de plazos en las primeras bandas de liquidez	La competencia de Bancos panameños y financieras pertenecientes a grupos financieros en el mercado local con mayor abanico de productos
Fuerte estructura de gastos administrativos	Falta de Solidez Jurídica en la regulación panameña de Empresas Financieras.

5.2.12- **Ausencia de Restricciones Financieras.**

El Emisor no se compromete a mantener niveles mínimos de prueba de ácido o cobertura de Recursos generales y garantías del Emisor tales como: capital, utilidades retenidas, líneas de crédito del Emisor.

5.2.13- **Riesgo de Liquidez de Fondeo.**

La estructura de fondeo del Emisor sostiene una base diversificada de fuente de fondeo en base a créditos bancarios, capitalización de utilidades y de emisiones bursátiles, toda vez que no capta depósitos del público. El Emisor opera con descalces de plazos, lo cual le obliga a mantener disponible accesos a líneas de financiamiento. Por lo tanto, condiciones adversas, como inestabilidad política, condiciones propias del mercado financiero panameño o por desmejoras en la situación financiera del Emisor, podrían afectar la obtención de nuevos financiamientos y desmejorar la capacidad de pago de las obligaciones del Emisor.

5.2.14-**Riesgo de Ausencia de Reducción Patrimonial**

El Emisor no tendrá limitaciones para dar en garantía, hipotecar o vender sus activos, para declarar dividendos, y recomprar acciones.

5.3- DEL ENTORNO

5.3.1- **Riesgo País.**

Las operaciones del Emisor y sus clientes están ubicados únicamente en la República de Panamá. Por ende, los resultados operativos del Emisor y su condición financiera, incluyendo su capacidad de satisfacer las obligaciones contraídas bajo esta Emisión, dependerán en gran medida de las condiciones políticas y económicas prevalecientes el país, y del impacto que cambios endichas condiciones puedan tener en los individuos, así como empresas y entidades gubernamentales para los que labora el mercado del Emisor. Siendo la economía panameña poco diversificada y de un tamaño relativamente pequeño, acontecimientos adversos afectarán más la economía local que a una de mayor tamaño.

5.3.2 **Riesgo de Condiciones políticas Macroeconómicas**

La condición financiera del Emisor podría verse afectada por cambios en las políticas económicas, monetarias u otras del gobierno panameño, el cual ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia sobre varios aspectos que afectan al sector privado, tales como la implementación de un rígido código laboral, y subsidios entre otros. Las acciones que pueda tomar el gobierno panameño están fuera del alcance del Emisor y podrían afectar adversamente la condición financiera del Emisor.

5.3.3 **Riesgos Políticos**

Cuando en los países se generan ambientes políticos enardecidos, derivados de conflictos de intereses entre los distintos gobiernos, se genera un ambiente negativo para hacer negocios y se frena tanto la inversión nacional como la extranjera. Particularmente en las empresas familiares como lo es el Emisor su rentabilidad se puede ver afectada si los gobiernos cambian sus políticas económicas, o cuando las economías empiezan a mostrar inestabilidad y no hay reglas de juego claras para su desarrollo y continuidad.

5.3.4- **Riesgo Legal y Fiscal. Ley de Valores.**

De conformidad con el artículo 335 del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, tal como éste ha sido reformado (la "Ley de Valores"), los intereses que se paguen o que se acrediten sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá que sean colocados en oferta pública a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, estarán exentos del impuesto sobre la renta. Adicionalmente, en la Ley No. 18 de 2006 ("Ley 18") se introdujeron algunas regulaciones sobre el tratamiento fiscal de las ganancias de capital generadas por la enajenación de valores. La Ley 18 reitera la excepción contenida en la Ley de Valores que establece que las ganancias de capital generadas en la enajenación de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, siempre que la enajenación del valor se efectúe a través de una bolsa o mercado de valores organizado, estarán exentas del impuesto sobre la renta. Sin embargo, una enajenación de valores que no se efectúe a

través de una bolsa o mercado de valores organizado, no gozará de dicha exención. No hay certeza de que las reformas y regulaciones fiscales adoptadas mediante la Ley 18 alcancen sus objetivos ni que el gobierno panameño adopte medidas fiscales adicionales en el futuro que afecten las exenciones fiscales referidas para captar recursos. Adicionalmente, no hay certeza de que el tratamiento fiscal actual que reciben los intereses devengados de los Bonos y las ganancias de capital generadas de enajenaciones de los Bonos, según se describe en este Prospecto Informativo, no sufrirá cambios en el futuro.

5.3.5- **Riesgo de Inflación**

Si bien la economía panameña se ha caracterizado a través de la historia de manejar bajos índices de inflación, en caso de un alza exagerada de la misma, motivaría una pérdida de poder adquisitivo por parte de los clientes de la empresa y ésta podría experimentar retrasos en sus cobros y posiblemente un deterioro de su cartera.

5.3.6- **Riesgo Jurisdiccional.**

Las operaciones del Emisor se encuentran domiciliadas en la República de Panamá, no obstante existen amenazas de carácter externo tales como inflación, fluctuaciones de tasas de interés y cambios en la política económica internacional, entre otros, que pueden afectar de alguna manera el desempeño y la capacidad financiera del Emisor.

5.4- DE LA INDUSTRIA

5.4.1-**Riesgo de competencia**

El Emisor asume un riesgo de competencia dentro de la industria ya que otras financieras así como bancos, y cooperativas ofrecen al igual que él distintas alternativas de financiamiento. Sus principales competidores son Banistmo, Financiera Govimar, Financomer y Banco General

5.4.2- **Riesgo de Condiciones de Competencia**

En este ámbito, la operación principal del Emisor está inmersa en un sector en el cual los principales competidores son las empresas financieras, cooperativas de ahorro y crédito, y en menor medida los bancos que integran el sistema bancario nacional. Por lo tanto, en el caso una política agresiva en tasas de interés por parte de los participantes de la actividad crediticia, pudiesen causar una competencia más agresiva para la colocación de cartera como panameño.

El Emisor no puede garantizar las condiciones del mercado, ya que circunstancias internacionales, y relaciones político-económicas de Panamá con sus principales socios comerciales pueden impactar las regulaciones internas de la industria financiera.

5.4.3 **Riesgo por Corridas Bancarias**

En caso de corridas bancarias el Emisor se vería afectado por la repercursión en la totalidad del mercado de valores que afectaría las posibles renovaciones de las emisiones del Emisor, así como nuevas colocaciones y la fuente alterna de financiamiento que es el sistema bancario nacional.

5.4.4-**Riesgo por Volatilidad**

Adicionalmente, las condiciones de la industria en Panamá están ligadas estrechamente a los acontecimientos en los mercados financieros internacionales, sobre todo la política monetaria de los Estados Unidos de América, lo cual podría tener repercusiones sobre las tasas de interés y el costo de fondos del Emisor.

VI.- DESCRIPCION DE LA OFERTA

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

A.- DETALLES DE LA OFERTA

A.1 Valores a ser ofrecidos:

La presente Emisión o Programa de **Bonos Hipotecarios Rotativos** fue autorizada por la Junta Directiva del Emisor, según resolución adoptada el día el 30 de junio de 2017, modificada por el Acta de Junta Directiva del 29 de septiembre de 2017.

La autorización de Junta Directiva, es por un monto de hasta Cuarenta y cinco Millones de Dólares (USD45,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, misma que representa 5.00 veces el capital pagado al 31 de diciembre de 2016, emitidos en forma nominativa, global, registrada y sin cupones. El pasivo total del Emisor al 31 de marzo de 2017 representa 13.06 veces el capital pagado y de ser colocada la emisión en su totalidad representará 18.06 veces el capital pagado. Con relación al patrimonio del Emisor esta emisón representa 4.33 veces el mismo.

El programa deberá estar disponible, hasta cuando el Emisor así lo crea conveniente (vigencia muy extensa) y hasta un máximo de diez (10) años, siempre y cuando cumpla con todos los requerimientos de la Superintendencia del Mercado de Valores bajo los términos y condiciones siguientes:

A.2.1- Valores a ser ofrecidos, cantidad ,valor nominal , pago de capital, período de interés , intereses moratorios y denominaciones.

Los Bonos serán emitidos en varias series a determinar . Para todas las series que se emitan el plazo, monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión, la fecha de pago de interés, el período de pago de interés y la fecha de vencimiento y pago de capital de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con tres días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.. El Programa rotativo ofrece al Emisor la oportunidad de emitir nuevos Valores en la medida que exista la disponibilidad según los términos del Programa. En ningún momento el saldo insoluto de los Valores en circulación de las series podrá ser superior a los Cuarenta y cinco millones de dólares (USD45,000,000.00). En la medida en que se vayan cancelando los Valores emitidos y en circulación el Emisor dispondrá del monto cancelado para emitir Valores nuevos. El término rotativo de este programa, no significa la rotación o renovación de Valores ya emitidos.

Pago de Capital: el capital de todas las series de bonos se pagará en la fecha de vencimiento del respectivo bono en la fecha en que se cumpla el plazo estipulado para la correspondiente serie o en la fecha de redención anticipada, según lo indica el Acta de Junta Directiva del 30 de junio de 2017 modificada por el Acta de Junta Directiva del 29 de septiembre de 2017.

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

Intereses Moratorios. 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 quince (15) días calendarios contados a partir de la fecha en que se debió efectuar dicho pago. La tasa para intereses es la misma tasa del instrumento ofrecido, "es decir no hay compensación adicional por mora.

Denominaciones: Los bonos serán ofrecidos por el Emisor en denominaciones de Mil Dólares (USD1,000.00) 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. El macro título o el contrato de desmaterialización deberá ser firmado por un ejecutivo o persona autorizada por el Emisor en nombre y representación de éste, y un representante del Agente de Pago, Registro y Redención, para que dicho certificado o contrato constituya obligaciones válidas y exigibles.

A.2.2 Tasa de Interés

La tasa de Interés de cada Serie podrá ser fija o variable a opción de El Emisor. En caso de ser variable, los Bonos de dicha Serie devengarán una tasa de interés equivalente a Libor a tres (3) meses más un margen aplicable que será determinado por el Emisor según la demanda del mercado. Adicionalmente, en caso de ser variable el Emisor podrá establecer una tasa máxima o mínimo para cada serie. La tasa Libor se fijara 3 días hábiles antes del inicio de cada período de interés utilizando la página del sistema de información financiero Bloomberg BBAM, o de sistema que lo reemplace de darse el caso. En caso de ser fija, los Bonos de dicha Serie devengarán una Tasa de interés que será determinada por el Emisor según la demanda del mercado al menos tres (3) días hábiles antes de la oferta de cada serie. Para todas las series que se emitan la tasa de interés, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con tres días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A..

A.2.3-Cómputo de Intereses. 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 por 30 días calendario del período de interés y dividiendo entre 360

días. El monto resultante será redondeado al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba).

A.3. Oferente

Los Bonos serán ofrecidos por Hipotecaria Metrocredit, S.A, a título de Emisor

A.4.1- Precio de venta.
El precio inicial de oferta de los bonos será de Mil dólares por unidad (USD1,000.00) o sus múltiplos, según la demanda del mercado, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
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 Emisión. En caso de que la Fecha de Emisión 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 Emisión de los bonos (o Fecha de Emisión, si se trata del primer período de interés) y la Fecha de Emisión del bono.

A.4.2- Método para Determinar el Precio
Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a mil dólares o sus múltiplos según la demanda del mercado
Todos los gastos de estructuración de la emisión, comisiones y otros son asumidos por el Emisor.

A.5.- Mercado Establecido.
El Emisor es recurrente en el mercado de valores desde el año 2002 con valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores y la antigua Comisión Nacional de Valores. Estos valores han sido listados y negociados en la Bolsa de Valores de Panamá , y el precio de sus valores debidamente establecido por la oferta y demanda del mercado, a pesar de que siempre su precio inicial de ventas ha sido a la par y los montos mínimos de USD1,000.00

A.6.- Títulos globales (Macro Títulos). El Emisor ha determinado que para la Oferta de bonos, los bonos serán emitidos de **forma global** antes de efectuar la oferta pública.

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 adquiriente desee el certificado físico del bono deberá emitir instrucciones por separado a LATINCLEAR (asumiendo el adquiriente el costo que la emisión del certificado físico implique), y presentada a través de un Participante, instruyéndole el retiro del bono con su descripción y demás datos solicitados por LATINCLEAR. La persona autorizada para firmar por parte del Emisor los certificados re materializados será el Sr. José María Herrera O, o en su defecto el Sr. José María Herrera Correa, Gerente General.

a-Traspaso y cambio de los bonos. Los bonos son solamente transferibles en el Registro. Cuando una solicitud escrita de traspaso de uno o más bonos sea entregada a Central Fiduciaria, S.A. quien actuando en su condición de Agente de Pago, Registro y Redención, de acuerdo a Contrato Suscrito con el Emisor,

este anotará dicha transferencia en el registro de conformidad y con sujeción a lo establecido en el Contrato de Agente de Pago, Registro y Redención y el presente Prospecto Informativo.
Central Fiduciaria, S.A. no tendrá obligación de anotar en el registro la transferencia de un bono sobre el cual exista algún reclamo, secuestro o embargo, o carga o gravamen, o cuya propiedad u otros derechos derivados del bono sean objeto de disputa, litigio u orden judicial o de otra autoridad competente. La anotación hecha por Central Fiduciaria, S.A. en el registro completará el proceso de transferencia del bono. Central Fiduciaria, S.A. no aceptará solicitudes de registro de transferencia de un bono en el registro de tenedores dentro de los quince (15) días hábiles inmediatamente precedentes a cada día de pago de interés, fecha de redención o fecha de vencimiento.

Cualquier Tenedor Registrado podrá solicitar a CENTRAL FIDUCIARIA, S.A. que le intercambie dicho(s) bono(s) por uno o más bono de mayor o menor denominación, siempre y cuando la denominación total de los bonos nuevos no sea inferior a la de los bonos canjeados. La denominación de los bonos expedidos en intercambio no podrá ser menor de mil dólares americanos (USD1,000.00). La solicitud de intercambio deberá ser efectuada por escrito y ser firmada por el TENEDOR REGISTRADO. La solicitud deberá indicar el número de bono y su denominación, y deberá ser presentada en las oficinas principales de CENTRAL FIDUCIARIA, S.A. Una vez presentada la solicitud de acuerdo a lo anterior, CENTRAL FIDUCIARIA, S.A. procederá a inscribir en el registro, el número de bono que le corresponda a cada cesionario, de acuerdo a lo solicitado por el Tenedor Registrado.

b- Reposición de Bonos. Cuando un Bono se deteriore o mutile, el Tenedor Registrado de dicho Bono podrá solicitar al Emisor la expedición de un nuevo Bono. Esta solicitud se deberá hacer por escrito y a la misma se deberá acompañar el Bono deteriorado o mutilado. Para la reposición de un Bono en caso que haya sido hurtado o que se haya perdido o destruido se seguirá el respectivo procedimiento judicial. No obstante, EL EMISOR podrá reponer el Bono sin la necesidad de tal procedimiento cuando considere que, a su juicio, es evidentemente cierto que haya ocurrido tal hurto, pérdida o destrucción. Queda entendido que, como condición previa para la reposición del Bono sin que se recurra al procedimiento judicial, el interesado deberá proveer todas aquellas garantías, informaciones, pruebas u otros requisitos que EL EMISOR y el Agente de Pago, Registro y Transferencia exijan a su sola discreción en cada caso. Cualesquiera costos y cargos relacionados con dicha reposición correrán por cuenta del Tenedor Registrado.

A.7- Circunstancias o estipulaciones que puedan menoscabar la liquidez de los valores que se ofrecen.

No existen circunstancias o estipulaciones que puedan menoscabar la liquidez de los valores ofrecidos, tales como número limitado de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia, o derechos preferentes, entre otros.

A.8-Derechos de Suscripción.
Los accionistas, directores y/o ejecutivos del Emisor no tienen derecho de suscripción preferente sobre los bonos de la presente emisión. Si los accionistas, directores y/o ejecutivos del Emisor desean adquirir Bonos de la presente emisión, deben hacerlo bajo los mismos términos y condiciones que los demás participantes del mercado.

A.9-Derechos de Conversión y Suscripción .

La presente emisión no contempla derecho de conversión ni de suscripción alguna.

A.10- Derechos incorporados en los valores ofertados que sean o pueden verse limitados por derechos incorporados en cualquier otra clase de títulos valores.
No existen derechos en otra clase de títulos valores que afecten los derechos incorporados en los valores de la presente oferta.

A.11 Redención Anticipada de Valores.

Los Bonos Hipotecarios podrán ser redimidos anticipadamente total o parcialmente a opción del Emisor, en cualquier momento a partir de su Fecha de Emisión a un precio equivalente al 100% (sin prima de riesgo adicional) del saldo insoluto a capital, en cualquier Día de Pago de Interés. Las redenciones totales se harán por el saldo insoluto a capital más los intereses devengados hasta la fecha de Redención Anticipada. Las redenciones parciales se harán pro rata entre los Bonos Hipotecarios emitidos y en circulación. La redención de los Bonos Hipotecarios se efectuará en cualquiera de las fechas establecidas para el pago de intereses de los Bonos Hipotecarios, siempre y cuando el Emisor haya cumplido con las siguientes condiciones con al menos de treinta (30) días calendarios de anticipación a la fecha fijada para la redención (la "Fecha de Redención"): (i) envío de una notificación escrita al Agente de Pago, acompañada del modelo del comunicado público mediante el cual se anunciará la redención anticipada al público inversionista, a la Superintendencia del Mercado de Valores y al Fiduciario; y (ii) la publicación del comunicado público detallado en el numeral "(i)" dos diarios de circulación nacional por dos días consecutivos.

A.12- Agente de Pago, Registro, y Redención:

A.12.1- Nombre: Mientras existan Bonos expedidos y en circulación EL EMISOR mantendrá en todo momento un Agente de Pago, Registro y Redención. CENTRAL FIDUCIARIA, S.A. con domicilio en Avenida Samuel Lewis y Calle 58, Torre ADR, Piso 7, Panamá, República de Panamá, Teléfono: (507) 306-1230, Fax: (507) 306-1210 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 de Panamá, Ciudad de Panamá ha sido nombrado por el Emisor como Custodio de los bonos.

EL AGENTE (cláusula cuarta del Contrato de Agente de Pago, Registro y Redención) se compromete a llevar y mantener al día, un registro (denominado EL REGISTRO) de los tenedores registrados, que en el caso de la tenencia indirecta, sería las casas de valores intermediarias y en el caso de la emisión física del valor, los tenedores efectivos de los mismos, con especificación del nombre completo del titular y sus datos generales, dirección física y postal, número de teléfono y de telefax; el valor de los BONOS así como de los traspasos que se den producto de la negociación de cada uno de los BONOS y de los gravámenes que se constituyan sobre los BONOS.
Todo pago de intereses y capital bajo los Bonos Globales, lo realizará el Agente de Pago, Registro, y Redención a Latinclear como Tenedor Registrado de los mismos de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de dicha central, quien a su vez realizará las transferencias a nivel de Participantes o de Tenencia Indirecta de acuerdo a sus registros.

Para tales efectos, EL EMISOR se compromete a velar porque la casa de valores que le colocó y le administra LA EMISION le entregue oportunamente a EL AGENTE la información referente a los tenedores registrados de títulos desmaterializados.

EL AGENTE (cláusula décimo segunda del Contrato de Agente de Pago, Registro y Redención) se obliga a llevar y mantener un registro actualizado de los tenedores registrados, el cual deberá contener la siguiente información:

1. Nombre y domicilio del tenedor registrado de cada BONO.

2. Número total de BONOS emitidos a nombre de cada tenedor registrado.

3. Para cada Bono emitido y en circulación: número, denominación, fecha de emisión y monto, así como un registro por Serie.

4. Para cada Bono cancelado: número, fecha de cancelación y monto, así como un registro por Serie. Se registrarán los Bonos cancelados mediante redención, por reemplazo de Bonos mutilados, destruidos, perdidos o hurtados o por canje por Bonos de diferente denominación.

5. Instrucciones de pago.

6. Registro de los Bonos no emitidos y en custodio por número.

7. Cualquiera otra información que EL AGENTE considere conveniente.

Este registro estará abierto a la inspección de los directores y ejecutivos autorizados de EL EMISOR y de las autoridades competentes.

EL EMISOR se obliga a proporcionar a EL AGENTE toda la información general de un tenedor o propietario al momento de efectuarse la primera emisión, incluyendo nombre completo, nombre del representante legal o persona autorizada para representar al tenedor registrado, dirección física y postal, número de teléfono y telefax.

Dentro de sus funciones como agente de pago, registro y redención, EL AGENTE (cláusula décimo cuarta del Contrato de Agente de Pago, Registro y Redención) se compromete a:

1. A remitir a EL EMISOR trimestralmente, un listado con los nombres de los Tenedores Registrados.
2. A remitir a EL EMISOR, previo a la fecha de cada pago respectivo, un listado con los nombres de los Tenedores Registrados o propietarios de los Bonos y las sumas que les correspondiera recibir en ese momento.
3. A recabar y distribuir entre los Tenedores Registrados la información financiera que EL EMISOR está obligado a entregar de conformidad con los Bonos.
4. A transmitir de manera inmediata a EL EMISOR una copia de toda comunicación o notificación recibida de un Tenedor Registrado que requiera de una acción o decisión de su parte.

5. A informar el cumplimiento de las condiciones financieras, así como los demás términos y condiciones que sean requeridos de EL EMISOR de conformidad con los Bonos.
6. A suministrar a EL EMISOR toda aquella información y documentación razonable sobre la ejecución del contrato que le solicite.
7. A realizar cualquier otro servicio que estuviera relacionado con los anteriores y fuera inherente al cargo de agente de pago, registro y redención o cualesquiera otros servicios que EL AGENTE conviniera con EL EMISOR.
8. Calcular los intereses a ser devengados por cada uno de los Bonos en cada Periodo de Intereses de conformidad con los términos y condiciones de cada una de las Series de los Bonos.
9. Notificar por escrito al Emisor y al Fiduciario el monto de los intereses correspondientes a cada Periodo de Interés. La notificación deberá darse por escrito a más tardar cinco (5) días hábiles antes de la Fecha de Pago correspondiente.
10. Pagar a los Tenedores Registrados los intereses de los Bonos en cada Fecha de Pago con los fondos que para tal fin reciba de EL EMISOR o del Fiduciario, según los términos y condiciones de los Bonos y del Prospecto Informativo.
11. Notificar por escrito al Emisor y a cada uno de los Tenedores Registrados, la Superintendencia del Mercado de Valores, la Bolsa de Valores de Panama, S.A., al Fiduciario sobre la ocurrencia de cualquier evento de vencimiento anticipado, en cuanto tenga conocimiento de ello, no obstante que dicha causal pueda ser subsanada dentro del período de cura, según los términos y condiciones de los Bonos y el Prospecto Informativo.
12. Expedir, a solicitud de EL EMISOR, las certificaciones que éste solicite en relación con los nombres de los Tenedores Registrados, y el Saldo Insoluto a Capital de sus respectivos Bonos y de los intereses adeudados y el número de Bonos emitidos y en circulación.
13. Expedir, a solicitud del respectivo Tenedor Registrado, las certificaciones haciendo constar los derechos que el solicitante tenga sobre los Bonos.
14. Llegada la Fecha de Pago de Intereses, la Fecha de Pago de Capital o la Fecha de Redención sin recibir los fondos suficientes para realizar el pago correspondiente el Agente de Pago, Registro y Redención le comunicará al Fiduciario, a los Tenedores Registrados, a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá, que no pudo realizar el pago correspondiente a favor de los tenedores registrados por no contar con los fondos suficientes para realizar dicho pago.
15. Cuando cualquier institución competente requiera al Emisor el detalle del o los Tenedores Registrados hasta llegar a la persona natural, el Emisor deberá enviar a la Central de Valores una solicitud de Tenencia Indirecta. Dicha solicitud será a su vez remitida por la Central de Custodia a cada participante propietario de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales quienes deberán enviar la lista final de Tenedores al Emisor, con copia al Agente de Pago, Registro y Redención- a fin de que este pueda proporcionar la información a la autoridad competente.
16. Suministrar cualquier información o explicación requerida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y Entidades Autorreguladas.

CENTRAL FIDUCIARIA, S.A. 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 de Panamá, Ciudad de Panamá ha sido nombrado por el Emisor como Custodio 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 (utilizando para ello el producto de la venta de los bienes fiduciarios y el efectivo que ya forme parte de

EL FIDEICOMISO si fuese el caso, por incumplimiento del Emisor) para pagar el capital e intereses de dichos bonos de conformidad con los términos y condiciones de los bonos y del Contrato de Agencia. El Agente de Pago, Registro y Redención transferirá los fondos a un banco de la localidad para que a su vez, este realice los pagos a Latinclear para que esta efectúe los respectivos pagos a sus participantes.

Dado que el Agente de Pago, Registro y Redención no tiene acceso al sistema de compensación del Banco Nacional de Panamá, los pagos de capital e intereses serán hechos a través de Canal Bank, S.A., a través de un contrato suscrito con dicha entidad y cuyo costo es asumido por el Agente de Pago, Registro y Redención, en este caso, Central Fiduciaria.

Igualmente se ha nombrado a Capital Bank, S.A. como banco sustituto en caso de necesidad.

a- Renuncia del agente de pago. (Cláusula vigésima primera del Contrato de Agente de Pago, Registro y Redención). EL AGENTE podrá renunciar a su cargo con treinta (30) días hábiles de antelación mediante notificación por escrito a EL EMISOR, quien estará obligado a nombrar al nuevo Agente de Pago dentro de los quince (15) días hábiles posteriores a la notificación (dentro del período de notificación). Dicha notificación indicará la fecha en que dicha renuncia ha de ser efectiva, la cual no podrá ser menor de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha en que la notificación sea recibida por EL EMISOR, a menos que éste acepte una fecha posterior. No obstante, la renuncia de EL AGENTE no será efectiva bajo ningún motivo hasta que EL EMISOR nombre un agente de pago sucesor y el mismo haya aceptado dicho cargo en substancialmente los mismos términos y condiciones del contrato.
b- Remoción del agente de pago. (Cláusula vigésima segunda del Contrato de Agente de Pago, Registro y Redención). EL EMISOR podrá remover al agente de pago en los siguientes casos:

1. En caso de que EL AGENTE cierre sus oficinas en la ciudad de Panamá o su licencia fiduciaria sea cancelada o revocada;
2. En caso de que EL AGENTE sea disuelto o caiga en insolvencia, concurso de acreedores o quiebra; o
3. En caso de que EL AGENTE incurra, ya sea por acción u omisión, en dolo o culpa grave en el incumplimiento de sus obligaciones bajo el contrato.

En caso de remoción del AGENTE, EL EMISOR deberá suscribir un Acuerdo de Sustitución o un nuevo Contrato sustancialmente en los mismos términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso.

c-Vigencia y duración de EL CONTRATO. (Cláusula vigésima tercera del Contrato de Agente de Pago, Registro y Redención) el contrato entrará en vigencia en la fecha en que la Superintendencia de Mercado de Valores expida la Resolución que autoriza el registro de los BONOS y se mantendrá en vigencia hasta la fecha en que ocurra el primero de los siguientes eventos:

1. El vencimiento de los BONOS;
2. El haberse efectuado el último pago de intereses de los BONOS y el repago del valor nominal de los mismos;
3. El haberse redimido los BONOS en su totalidad;
4. Habiéndose producido la renuncia de EL AGENTE a su cargo de agente de pago, registro y redención de los BONOS.

Toda suma de dinero que EL EMISOR haya puesto a disposición de EL AGENTE para propósitos de esta emisión y que no sea usada por EL AGENTE de conformidad con los términos del contrato será

devuelta a EL EMISOR en la fecha de terminación del contrato, y cualquier requerimiento de pago por parte del TENEDOR REGISTRADO con posterioridad a dicha fecha, deberá ser dirigido directamente a EL EMISOR, no teniendo EL AGENTE responsabilidad ulterior alguna.

A.12.2- Procedimiento de Pago

a- **Forma de Pago**. Todo pago de acuerdo con los términos y condiciones de los bonos será hecho, a opción del Tenedor Registrado, (i) a traves del Participante de LATINCLEAR (Casa de valores miembro de LATINCLEAR) que mantenga la custodia de los bonos de un adquiriente pagará a éste como Propietario Efectivo(Cuentahabiente Registrado) los intereses devengados de cada bono , según el registro en libros (Anotaciones en Cuenta) de LATINCLEAR hasta la Fecha de Vencimiento, del respectivo bono. o (ii) mediante cheque de gerencia emitido a favor del Tenedor Registrado, el cual será enviado por correo certificado al Tenedor Registrado a la última dirección que conste en el Registro o retirado por el Tenedor Registrado en las oficinas del Agente de Pago, Registro y Redención la cual está ubicada actualmente en Avenida Samuel Lewis y Calle 58 Obarrio, Torre ADR, Piso 7, Oficina 7D, Ciudad de Panamá. El Tenedor Registrado tiene la obligación de notificar al Agente de Pago, Registro y Redención, por escrito, la forma de pago escogida, su dirección postal y el número de cuenta bancaria a la cual se harán los pagos de ser este el caso, así como, la de cualquier cambio de instrucciones. El Agente de Pago, Registro y Redención no tendrá obligación ni de recibir ni de actuar en base a notificaciones dadas por el Tenedor Registrado con menos de quince días Hábiles antes de cualquier Día de Pago o Fecha de Vencimiento. En ausencia de notificación al respecto, el Agente de Pago, Registro y Redención escogerá la forma de pago. En caso de que el Tenedor Registrado escoja la forma de pago mediante envío de cheque por correo, el Emisor y el Agente de Pago, Registro y Redención no serán responsables por la pérdida, hurto, destrucción o falta de entrega, por cualquier motivo, del antes mencionado cheque y dicho riesgo será asumido por el Tenedor Registrado. La responsabilidad del Agente de Pago, Registro y Redención se limitará a enviar dicho cheque por correo certificado al Tenedor Registrado a la dirección que consta en el Registro, entendiéndose que para todos los efectos legales el pago de intereses ha sido hecho y recibido satisfactoriamente por el Tenedor Registrado en la fecha de franqueo del sobre que contenga dicho cheque según el recibo expedido al Agente de Pago, Registro y Redención por la oficina de correo.

Si se escoge la forma de pago mediante transferencia electrónica, el Agente de Pago, Registro y Redención no será responsable por los actos, demoras u omisiones de los bancos corresponsales involucrados en el envío o recibo de las transferencias electrónicas, que interrumpan o interfieran con el recibo de los fondos a la cuenta del Tenedor Registrado. La responsabilidad del Agente de Pago, Registro y Redención se limitará a enviar la transferencia electrónica de acuerdo a las instrucciones del Tenedor Registrado, entendiéndose que para todos los efectos legales el pago ha sido hecho y recibido satisfactoriamente por el Tenedor Registrado en la fecha de envío de la transferencia.

b- **Limitación de Responsabilidad.** 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 (Cuenta habientes Registrados) de los bonos, el pago de capital e intereses correspondientes a los mismos.

A.13 Sumas de Capital e Intereses no reclamadas.
Las sumas de capital e intereses adeudadas por EL EMISOR de conformidad con los términos de la emisión que no sean debidamente cobradas por el Tenedor Registrado de los mismos no devengarán

intereses con posterioridad a sus respectivas fechas de vencimiento. Las obligaciones de El Emisor derivadas de los valores prescribirán de conformidad con la ley.

Toda suma de dinero que haya sido puesta a disposición del Agente de Pago, Registro y Redención por el Emisor para cubrir los pagos de capital o intereses de los valores que no sea reclamada por los Tenedores Registrados de los valores dentro de un período de 12 meses siguientes a su vencimiento será devuelta por el Agente de Pago, Registro y Redención al Emisor y cualquier requerimiento de pago por parte del Tenedor Registrado de un valor deberá ser dirigido directamente al Emisor, no teniendo el Agente de Pago, Registro y Redención responsabilidad ulterior alguna.

A.14- Eventos de Incumplimiento por parte del Emisor.

A.14.1 Causales de Vencimiento Anticipado

Los siguientes elementos constituirán causa de Vencimiento Anticipado de la presente emisión de bonos:

• Si el Emisor incumple su obligación de pagar intereses y/o capital vencido y exigible a cualesquiera de los Tenedores Registrados de los bonos, en cualquiera de las fechas de pago de capital y/o intereses. El Emisor tendrá un plazo de quince (15) días calendarios contados a partir de la fecha en que ocurrió dicha situación para subsanar dicho incumplimiento.

• Si El Emisor manifestará, de cualquier forma escrita, su incapacidad por pagar cualquiera deuda por él contraída, caiga en insolvencia o solicitara ser declarado, o sea declarado en quiebra o sujeto al concurso de acreedores, este tendrá un plazo de quince (15) días calendarios para subsanarla. Esto aplica a la presente emisión de Bonos.

• Si se inicia uno o varios juicios en contra de El Emisor y se secuestran o embargan todos o sustancialmente todos sus bienes y tales procesos o medidas no son afianzados una vez transcurridos quince (15) días calendario de haberse interpuesto la acción correspondiente.

•Por incumplimiento por cualesquiera de las obligaciones contraídas por El Emisor en relación con la presente Emisión de Bonos y si dicho incumplimiento no es remediado dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que dicho incumplimiento haya ocurrido.
• Si se inicia proceso de quiebra, reorganización, acuerdo de acreedores, insolvencia o su mera declaración, o liquidación en contra del Emisor, y si dicho incumplimiento no es remediado dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que dicho incumplimiento haya ocurrido.

• El incumplimiento de las cláusulas~~,~~ f, h, i, j, k de las obligaciones de hacer del Emisor, así como el incumplimiento de las cláusulas a, b, c de las obligaciones de no hacer por parte del Emisor.

A.15.- Plazo para la Declaratoria de Incumplimiento.
Cláusula Decimo Primera A de la Adenda al Fideicomiso de Garantía de Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios con Garantía Hipotecaria Constituída mediante escritura No. 9541 de 25 de julio de 2016 con Central Fiduciaria, S.A., como Fiduciaria
En caso de que:

(a) uno o más Eventos de incumplimiento, al tenor de lo dispuesto en la sección Descripción de la Oferta – Causales de Vencimiento Anticipado del Prospecto Informativo de la respectiva emisión o este o cualquiera contratos que constituyen esta emisión de Bonos Hipotecarios o cualquier otra en el futuro, ocurriesen, continuasen, y no hubiesen sido, en la opinión de la FIDUCIARIA, subsanados dentro de los quince (15) días calendarios para aquellos eventos que no tienen plazo de subsanación especifico, contados desde la ocurrencia del incumplimiento; o que:
(b): Tenedores que representan el treinta por ciento (30%) o más del valor nominal total de los bonos hipotecarios emitidos hubiesen enviado a LA FIDUCIARIA notificaciones de incumplimiento, LA FIDUCIARIA en nombre y representación de LOS FIDEICOMISARIOS, quienes por este medio consienten a dicha representación, mediante notificación por escrito a EL EMISOR (la "Declaración de Vencimiento Anticipado") declarará todos los bonos hipotecarios de la oferta correspondiente de plazo vencido y exigirá a EL EMISOR el pago inmediato de capital e intereses de los mismos, en cuya fecha todos y cada uno de los bonos o valores comerciales negociables o bonos de posibles emisiones futuras 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, LA FIDUCIARIA procederá a:

(a) Informar por escrito tanto a la Superintendencia de Mercado de Valores, La Superintendencia de Bancos de Panamá y la Bolsa de Valores de Panamá S.A. como a los Tenedores Registrados o a sus representantes cobre cualquier hecho, por parte del Fideicomitente o Emisor desde la fecha que tuvo conocimiento mediante un hecho de importancia.
Además, 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 a EL FIDEICOMISO. Desde ese momento se entiende que LA FIDUCIARIA queda autorizada para nombrar una oficina de abogados que se encargue del cobro de los bienes fiduciarios que, por su naturaleza, deban ser cobrados judicialmente. Los gastos y honorarios serán en todo caso cargados a EL FIDEICOMISO;
(b) Vender los bienes fiduciarios que por su naturaleza legal puedan ser vendidos, por medio de subasta pública anunciada por tres (3) días hábiles consecutivos en un (1) diario de amplia circulación, menos que el ochenta por ciento (80%) de los FIDEICOMISARIOS de los bonos o valores comerciales negociables o bonos de posibles emisiones futuras que le hayan solicitado por escrito a LA FIDUCIARIA proceder en forma distinta, en cuyo caso LA FIDUCIARIA podrá optar por proceder en la forma indicada por dichos FIDEICOMISARIOS
(c) Tomar todos los pasos que estime convenientes para vender los créditos que forman parte de los bienes fideicomitidos, al mejor postor.;
(d) Reembolsarse cualquier gasto o desembolso en el que hubiese incurrido por razón del EL FIDEICOMISO, o cualquier honorarios devengado pero no satisfecho por EL FIDEICOMITENTE
(e) Ejercer las funciones de Agente de Pago, Registro y Redención y pagar a los FIDEICOMISARIOS de los bonos o valores comerciales negociables de posibles emisiones futuras las sumas de capital e intereses adeudados por EL FIDEICOMITENTE, utilizando para ello el producto de la venta de los bienes fiduciarios y el efectivo que ya forme parte de EL FIDEICOMISO.-
(f) LA FIDUCIARIA utilizará el producto de la venta de los bienes fiduciarios, con el ánimo de cancelar las obligaciones derivadas de los valores sin que por ello se garantice su cancelación total. En caso de valores insolutos, estas obligaciones serán asumidas directamente por EL FIDEICOMITENTE, quien desde ya por este medio las acepta como suyas.
(g) Una vez notificada la Declaración de Vencimiento Anticipado, el poder otorgado en la cláusula SEXTA del presente contrato referente a la administración de los bienes fiduciarios, se considerará

revocado y cualquier pago que reciba EL FIDEICOMITENTE será remitido inmediatamente a la FIDUCIARIA.

PARAGRAFO: Dado que el FIDEICOMISO se constituyó para garantizar la totalidad del presente Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios en proceso de registro como las futuras emisiones de valores que EL FIDEICOMITENTE, en su calidad de emisor, pudiera hacer y registrar, la declaración de vencimiento de una de las emisiones garantizadas no acarreará la declaración de vencimiento de las emisiones que no hayan incurrido en causal de vencimiento según lo disponga la ley y los respectivos prospectos. En consecuencia, el procedimiento establecido en la presente cláusula se aplicará exclusivamente a la parte proporcional de la garantía

A.16 Porcentaje de tenedores registrados requeridos para declarar de plazo vencido la emisión.

Tenedores que representan el treinta por ciento (30%) o más del valor nominal total de los bonos hipotecarios emitidos hubiesen enviado a LA FIDUCIARIA notificaciones de incumplimiento, LA FIDUCIARIA en nombre y representación de LOS FIDEICOMISARIOS, quienes por este medio consienten a dicha representación, mediante notificación por escrito a EL EMISOR (la "Declaración de Vencimiento Anticipado") declarará todos los bonos hipotecarios de la oferta correspondiente de plazo vencido y exigirá a EL EMISOR el pago inmediato de capital e intereses de los mismos, en cuya fecha todos y cada uno de los bonos o valores comerciales negociables o bonos de posibles emisiones futuras serán una obligación vencida sin que ninguna persona deba de cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito.

A.17.- Persona encargada de recopilar las aceptaciones o no de los tenedores registrados en caso de incumplimiento.
Este proceso será llevado a cabo por La Fiduciaria.

A.18.- Obligaciones del Emisor: Mientras existan Bonos emitidos y en circulación, el Emisor se obliga a lo siguiente:

A.18.1. Obligaciones de Hacer:

a. Suministrar a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., dentro de los plazos y de acuerdo a la periodicidad que establezcan dichas entidades, la siguiente información:

   1- Estados Financieros anuales, debidamente auditados por una firma de auditores independientes, los cuales deben ser entregados a más tardar tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal, acompañados de la declaración jurada correspondiente. Los estados financieros y la declaración jurada deberán ser confeccionados de conformidad con los parámetros y normas que establezca la Superintendencia del Mercado de Valores;

   2- Informe de Actualización Anual (INA), los cuales deben ser entregados a más tardar tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal. Los Estados Finanacieros Auditados del Fideicomiso, deben remitirse con el Informe de Actualización Anual.

3- Estados Financieros Interinos no Auditados, los cuales deben ser entregados a más tardar dos (2) meses después del cierre del trimestre correspondiente;

4- Informe de Actualización Trimestral (INT), los cuales deben ser entregados a más tardar dos (2) meses después del cierre del trimestre correspondiente;

b. Notificar por escrito a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., sobre la ocurrencia de cualquier hecho de importancia o de cualquier evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de los Bonos , tan pronto tenga conocimiento.

c. Suministrar al Agente de Pago y al Fiduciario cualquier información financiera razonable y acostumbrada que solicite.

d. Mantener al día sus obligaciones frente a terceros.

e. Pagar de manera oportuna, todos los impuestos, tasas y demás contribuciones a los que esté obligado de conformidad con las normas legales aplicables.

f. Mantener vigentes todos los permisos y compromisos gubernamentales necesarios para llevar a cabo las operaciones del Emisor.

g. Notificar al Agente de Pago, de inmediato y por escrito, sobre cualquier evento o situación que podría afectar el cumplimiento de sus obligaciones bajo los Bonos.

h. Mantener de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso de Garantía, préstamos con garantía hipotecaria y anticrética cuyo valor residual o saldo adeudado en los mismos sumen ciento diez por ciento (110%) de la cuota parte o porción de la garantía que hayan de cubrir. Además, la suma total de los avalúos de las propiedades hipotecadas debe equivaler al doscientos por ciento (200%) de la suma del valor residual o saldo adeudado, de los respectivos préstamos hipotecarios.

i. Mantener de conformidad con lo dispuesto en el Fideicomiso de Garantía, préstamos personales, préstamos a jubilados y pensionados, préstamos de cualquier naturaleza, líneas de crédito y otras facilidades crediticias, pagarés, letras y otros documentos negociables, distintos a los que respalden o complementen los créditos hipotecarios, cuyo valor residual o saldo adeudado en los mismos sume ciento diez por ciento (110%) de la cuota parte o porción de la garantía que hayan de cubrir.

j. Manejar adecuadamente sus negocios y mantener vigentes todas sus licencias, concesiones, permisos y derechos existentes y de que sea titular que sean necesarios para el curso continuo de sus operaciones.

k. El Emisor deberá informar sobre la falta de pago de la remuneración o comisión de gestión del fiduciario a la Superintendencia del Mercado de Valores, explicando las razones de impao o morosidad.

l. Cumplir con las demás obligaciones establecidas en este Prospecto, los Bonos y demás documentos y contratos relacionados con la presente oferta.

A.18.2- Obligaciones de No Hacer:

a. No disolverse
b. No reducir su capital autorizado
c. No hacer cambios sustanciales en la naturaleza de sus operaciones
d. No vender más bonos de la Octava Emisión autorizada mediante la Resolución No. 83-15 del 13 de febrero de 2015 a partir del momento en que la presente emisión de Bonos sea autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores y listada en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A, así como no renovar el monto colocado en la actualidad a su vencimiento, de la antes mencionada emisión.

A.19.-Proceso de modificación y cambios: Salvo que se especifique lo contrario, los términos y condiciones de los bonos podrán ser modificados con el consentimiento de 2/3 del valor nominal de los valores emitidos y en circulación de Tenedores Registrados de la Emisión, excepto aquellas modificaciones que se realicen con el propósito de remediar ambigüedades y corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas a la Superintendencia del Mercado de Valores para su autorización previa su divulgación. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados de los bonos. Copia de la documentación que ampare cualquier corrección o enmienda será suministrada a la Superintendencia del Mercado de Valores quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

Sobre este tema, El Emisor deberá cumplir con lo establecido en el AcuerdoNo.4-2003 de 11 de abril de 2003, emitido por la Superintendencia del Mercado de Valores, así como cualquier otro acuerdo adoptado por la Superintendencia del Mercado de Valores sobre esta materia.

A.20.- Notificaciones. Toda notificación o comunicación a EL AGENTE o a EL EMISOR deberá ser dada por escrito y entregada y firmada por la persona que da la notificación, a las siguientes direcciones:

HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.
Atención: José María Herrera Correa
Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6
Apartado 0830-00827
Teléfono 223-6065, Fax 213-0622
e-mail: hipotecaria@metrocreditpanama.com

CENTRAL FIDUCIARIA, S.A.
Atención: Lurys Madrid
Obarrio, Avenida Samuel Lewis y calle 58, Torre ADR, piso 7.
Apartado 0816-1568
Teléfono: +507.302.1230
Email: info@centralfiduciaria.com;

Toda notificación o comunicación de EL EMISOR o de EL AGENTE a tenedores registrados, con ocasión del contrato, deberá ser hecha mediante envío por correo certificado, porte pagado, a la última dirección del TENEDOR que aparezca en el registro o mediante publicación en dos diarios de amplia circulación nacional, una vez en cada diario, en dos (2) días hábiles distintos y consecutivos. Si la notificación y comunicación es así enviada se considerará debida y efectivamente dada en la fecha en que sea franqueada, independientemente de que sea o no recibida por el tenedor registrado, en el primer caso, y en el segundo caso, en la fecha de la segunda publicación del aviso.

B.-PLAN DE DISTRIBUCIÓN

B.1- Agente Colocador: EL EMISOR ha designado a las Casa de Valores como corredores de Valores para la colocación de los Bonos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. en mercado primario:

Capital Assets Consulting Inc, con oficinas en Calle 50, PH Global Plaza, Piso 23, Oficina No.1, Apartado 08321265 WTC, Tel: 307-2930 Fax: no tiene, Persona de Contacto: Homero Londoño E-Mail: hlondono@capitalassets.com.pa con licencia de Casa de Valores No. Valores SMV No.327-2014.

Eurovalores, S.A con oficinas en .Punta Pacífica, Torre Metrobank, Mezzanine,Teléfono 204-9090, Fax 204-9091, Persona de Contacto: Merina Chú Email:Merina.chu@metrobanksa.com www.eurovaloressa.com con licencia de Casa de Valores No.CNV-187-05

Sweetwater Securities Inc., con oficinas en Calle 64, San Francisco #20, Apartado 0830-00200, Tel: 200-7430, Fax: 200-7450, Persona de Contacto: Fernando Tapia C., email: ftapiac@sweeetwatersecurities.com, con licencia de Casa de Valores SMV No. 251-2011 del 12 de julio de 2011

Las Casas de Valores Capital Assets Consulting Inc, Eurovalores, S.A,. y Sweetwater Securities Inc, recibirán una comisión de un medio de uno por ciento (0.50%) del valor nominal de los bonos que coloque mediante su mejor esfuerzo en la promoción de los mismos entre sus clientes. EL EMISOR se reserva el derecho a designar otra (s) casa(s) de valores en el futuro.

B. 2- Plan de colocación: No existen ofertas, ventas o transacciones de valores en colocación privada o dirigidas a inversionistas institucionales.

La comisión de Emisión primaria a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. será cancelada por el Emisor, y será descontada de los valores colocados.

B.3 Limitaciones y Reservas:
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 inicialmente en la República de Panamá y en El Salvador a través de la figura de operadores remotos.

C.-MERCADOS

La solicitud para el listado de los bonos en la Bolsa de Valores de Panamá fue presentada el 23 de agosto de 2017. "El listado en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. no implica su recomendación u opinión alguna sobre dichos valores o EL EMISOR."

D.- GASTOS DE LA EMISION

La Emisión mantiene los siguientes descuentos y comisiones:

	Precio al público	**Gastos de la Emisión**	**Cantidad neta al Emisor**
Por unidad	USD1,000.00	USD16.0988	USD983.9012
Total	USD45,000,000.00	USD724,450.00	USD44,275,550.00

A continuación desglose de gastos

Gastos	**Periodicidad**	**Monto**	**Porcentaje**
Comisión de Venta*	Inicio	USD485,000	1.07777
Bolsa de Valores	Inicio	USD29,375	0.06528
Honorarios de estructuración financieros y legales**	Inicio	USD94,000	0.20889
Registro ante la SMV	Inicio	USD13,500	0.03000
Inscripción Latinclear, Bolsa y Num. ISIN	Inicio	USD1,325	0.00294
Comisión de Agente de Pago, Registro y Redención	Anual	USD56,250	0.12500
Comisión de Fiduciario	Anual	USD45,000	0.10000
Total Sumatoria de cuadro de comisiones y gastos		USD724,450	1.60988

* Se ha tomado la decisión de pagar una comisión de ventas de hasta 1% sobre las ventas locales y hasta 1.50% sobre las ventas a través de operadores remotos. Estamos asumiendo que se podrán colocar USD 38 millones en el mercado local (1%) y USD 7 millones a través de operadores remotos.
* *En el rubro de otros gastos legales (no honorarios), al igual que los gastos publicitarios, los cuales incluyen la posible publicación de la oferta de venta Varios de los gastos han sido estimados por lo que pueden variar en el Prospecto Informativo definitivo.

Todos los gastos son asumidos por el Emisor.

E.- USO DE LOS FONDOS:

El producto neto de la emisión, USD44,275,550.00 será utilizado como capital de trabajo para expandir las operaciones de crédito del Emisor. Corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos a través de la vigencia del programa rotativo de bonos hipotecarios, en atención a las condiciones del negocio y necesidades financieras de la empresa, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales. Por lo tanto, el Emisor desconoce, el monto para cada uno de los usos que se proyecta dar a los fondos netos de la venta de los Bonos y a su orden de prioridad.

F.-IMPACTO DE LA EMISION:

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

Pasivo e Inversión de Accionistas	31 de marzo de 2017 USD	31 de marzo de 2017 USD
	Antes de la emisión	Después de la emisión
PASIVOS		
Sobregiros bancarios	12,188,089	12,188,089
Obligaciones bancarias	12,202,990	12,202,990
Bonos por pagar	38,431,000	83,431,000
VCN por pagar	33,621,000	33,621,000
Cuentas por pagar varias	314,099	314,099
Gastos acumulados e impuestos por pagar	3,635,764	3,635,764
Ingresos e Intereses no devengados	17,132,267	17,132,267
Total de Pasivos	**117,525,209**	**162,525,209**
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Acciones comunes	9,000,000	9,000,000
Utilidades retenidas	1,393,998	1,393,998
Total de Patrimonio de accionistas	10,393,998	10,393,998
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	**127,919,207**	**172,919,207**
RELACION DE PASIVO TOTAL A CAPITAL PAGADO	13.06	18.06

La relación total de pasivos totales /capital pagado antes de la oferta de acuerdo a los estados financieros al 31 de marzo de 2017 es de 13.06 a 1, luego de emitida y en circulación la presente oferta la misma aumenta a 18.06 a 1.

G.-GARANTIA

El instrumento a través del cual se consituye la garantía es un fideicomiso.

Objetivo de EL FIDEICOMISO:

a) Declara EL FIDEICOMITENTE, que en su calidad de EMISOR, desea emitir un nuevo programa rotativo de Bonos en el mercado de capitales de Panamá, a fin de obtener capital de trabajo para expandir las operaciones de crédito de EL EMISOR. Corresponderá a la administración de EL EMISOR decidir sobre el uso de los fondos a través de la vigencia del programa rotativo de Bonos, en atención a las condiciones del negocio y necesidades financieras de la empresa, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales.

b) Declara EL FIDEICOMITENTE que, en su calidad de EMISOR, está solicitando a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, autorización para el registro de una emisión pública de un Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios hasta por la suma de Cuarenta y Cinco Millones de Dólares (USD45,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

c) Declara EL FIDEICOMITENTE, que ha constituído un fideicomiso con el objetivo de garantizar el pago del capital, de los intereses periódicos y de los moratorios y de cualquier otra suma que por cualquier concepto se le adeude únicamente a los tenedores registrados de la emisión de Bonos indicada en el párrafo anterior. (Ya constituído de acuerdo a la Escritura No.9,541 del 25 de julio de 2016, de la Notaría Octava del Circuito de Panamá, en la Ficha (Fideicomisos) Folio No. 30124011, Asiento No. 1, del 3 de agosto de 2016). Este contrato de fideicomiso será adendado para adecuarlo a la presente emisión y cuya inscripción deberá realizarse 60 días calendario posteriores a la autorización de la SMV.

d) Declara LA FIDUCIARIA que entiende cabalmente las necesidades de EL FIDnEICOMITENTE y que está en capacidad y tiene la intención de procurar satisfacer las mismas mediante EL FIDEICOMISO.

Por lo anteriormente expuesto EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA han constituído, a un FIDEICOMISO, de acuerdo con las disposiciones de la Ley uno (1) de cinco (5) de enero de mil novecientos ochenta y cuatro (1984) y sus modificaciones, resoluciones adoptadas por EL FIDEICOMITENTE de conformidad con los términos y condiciones de los Bonos y sujeto a los términos y condiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso. El contrato de fideicomiso se constituyó mediante la Escritura No.9,541 del 25 de julio de 2016, de la Notaría Octava del Circuito de Panamá, en la Ficha (Fideicomisos) Folio No. 30124011, Asiento No. 1, del 3 de agosto de 2016. Este contrato de fideicomiso será adendado para adecuarlo a la presente emisión y cuya inscripción deberá realizarse 60 días calendario posteriores a la autorización de la SMV

a. **Ley y Jurisdicción Aplicable:** El contrato de fideicomiso se otorga de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, y será interpretado, aplicado y ejecutado de acuerdo con ella. Cualquier litigio y cualquier controversia que surja con relación al mismo se someterán a los tribunales de justicia de la República de Panamá, salvo lo dispuesto en la cláusula vigésima sexta sobre el arbitraje.

Además, se aplicarán en la ejecución y desarrollo del Contrato de Fideicomiso los reglamentos, manuales de procedimientos y demás disposiciones internas de LA FIDUCIARIA.

b. **Constitución y domicilio de EL FIDEICOMISO:**

El contrato de fideicomiso se constituyó mediante la Escritura No.9,541 del 25 de julio de 2016, de la Notaría Octava del Circuito de Panamá, en la Ficha (Fideicomisos) Folio No. 30124011, Asiento No. 1, del 3 de agosto de 2016) de acuerdo con las disposiciones de la Ley uno (1) de cinco (5) de enero de mil novecientos ochenta y cuatro (1984) y sus modificaciones, resoluciones adoptadas por EL FIDEICOMITENTE de conformidad con los términos y condiciones de los Bonos y sujeto a los términos y condiciones establecidas en el Contrato. Este contrato de fideicomiso será adendado para adecuarlo a la presente emisión y cuya inscripción deberá realizarse 60 días calendario posteriores a la autorización de la SMV.EL FIDEICOMISO tiene su domicilio en las oficinas principales de LA FIDUCIARIA, actualmente ubicadas Avenida Samuel Lewis y Calle 58,Torre ADR, Piso 7,Panamá, República de Panamá Teléfono: (507) 306-1230, Fax: (507) 306-1210, Persona de Contacto: Lurys Madrid e-mail: info@centralfiduciaria.com .

c. LA FIDUCIARIA:

LA FIDUCIARIA es Central Fiduciaria, S.A., sociedad anónima panameña, debidamente constituida y existente de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público a la Ficha 811971, Documento 2448909 de la Sección Micropelículas (Mercantil) desde el día 21 de agosto de 2013, con domicilio en Avenida Samuel Lewis y Calle 58, Torre ADR, Piso 7, Panamá, República de Panamá, Teléfono: (507) 306-1230, Fax: (507) 306-1210, con licencia fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá mediante Resolución FID No. Licencia No: SBP-FID No.0016-2013, con fecha 4 de septiembre de 2013. LA FIDUCIARIA estará representada por Fernando Sucre Miguez, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal No. 8-263-54, debidamente facultado para este acto en su calidad de Representante Legal.

Toda notificación y comunicación a LA FIDUCIARIA y a su representante se hará así: Central Fiduciaria, S.A.; Atención: Lurys Madrid.; Avenida Samuel Lewis y Calle 58, Torre ADR, Piso 7, Panamá, República de Panamá, Teléfono: (507) 306-1230, Fax: (507) 306-1210 Email: lmadrid@centralfiduciaria.com

LA FIDUCIARIA se dedica exclusivamente al ejercicio del negocio fiduciario y actividades conexas y no ha sido objeto de sanción alguna por parte de su ente supervisor, la Superintendencia de Bancos de Panamá.

d. Relaciones entre las partes:

El Administrador de la cartera de bienes fideicomitidos es el propio Emisor.

Existe vínculo o relación comercial entre el Emisor y el Fiduciario a la fecha de la presentación de la solicitud de emisión de Bonos Hipotecarios, debido a La existencia de contratos de fideicomisos de las emisiones vigentes, aunque aunque no se prevé que pueda existir con posterioridad al registro de los valores entre el fiduciario, sociedades afiliadas o filiales del fiduciario, y la solicitante salvo que es el fiduciario de otras emisiones del Emisor. El Sr. José María Herrera C., quien mantiene el cargo de Gerente General del Emisor es Accionista y Director de Central Fiduciaria, S.A.que funge como la Fiduciaria y Agente de Pago, Registro y Redención de la presente emisión. El Licenciado Fernando Sucre

M, quien es el Asesor Legal del Emisor, es a su vez Director y Accionista de Central Fiduciaria, S.A, que funge como Fiduciaria, y Agente de Pago, Registro y Redención de la presente Emisión.

e. Obligaciones pendientes entre las partes:

"LA FIDUCIARIA no es tenedora de valores de la solicitante ni será tenedora de los valores descritos en este proyecto ni prevé serlo a fin de evitar cualquier posible conflicto de interés. Existen relaciones comerciales entre el Emisor y el fiduciario, ya que este último es fiduciario de emisiones anteriores vigentes de Hipotecaria Metrocredit, S.A.

f. Fideicomitente:

La fideicomitente es 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 de1994, 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; domiciliada en Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo, Planta Baja, local #6. Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622.

El fideicomitente está representadas por José María Herrera O. varón, panameño, mayor de edad, soltero, ejecutivo, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal No. 8-195-832, debidamente facultado para este acto según consta en Actas de Junta Directiva de dichas sociedad del 30 de octubre de 2015, modificada por el Acta de Junta Directiva del 20 de enero de 2016.

g. Bienes del Fideicomiso

Este contrato de fideicomiso será adendado para adecuarlo a la presente emisión y cuya inscripción deberá realizarse 60 días calendario posteriores a la autorización de la SMV.

EL FIDEICOMITENTE cederá a EL FIDEICOMISO los bienes fiduciarios indicados en la cláusula tercera B de la Adenda al Fideicomiso de Garantía de Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios con Garantía Hipotecaria Constituida mediante escritura No. 9541 de 25 de julio de 2016 con Central Fiduciaria, S.A., como Fiduciaria al contrato de fideicomiso así:

(a) Créditos dimanantes de préstamos con garantía hipotecaria y anticrética, que cumplan con los términos y condiciones estipulados dentro del contrato de fideicomiso y con las normas del prospecto informativo.
(b) Créditos dimanantes de préstamos personales, préstamos a jubilados y pensionados, préstamos de cualquier naturaleza y otras facilidades crediticias, pagarés, letras, acciones, bonos o cualquier bien adquirido por Hipotecaria Metrocredit, S.A., en la Bolsa de Valores de Panamá o fuera de ella, que cumplan con los términos y condiciones estipulados dentro del contrato de fideicomiso y con las normas del prospecto informativo y cuyos valores puedan ser determinables.
(c) Valores debidamente autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores, de Emisores distintos a la empresa Emisora fideicomitente y de partes relacionadas, así como valores del Estado.
(d) Aportes en efectivo. Éstos representarán un Equivalente a la par (1:1), en relación a los montos colocados que garanticen.
(e) Ganancias de capital, intereses, créditos y cualesquiera otros beneficios, derechos o acciones dimanantes de los bienes fideicomitidos.

(f) Cualquier otro bien que se traspase al Fideicomiso por el Fideicomitente y que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso cuyo valor sea suficiente satisfacer la Cobertura de Garantías.

De igual manera el Emisor contará con ciento veinte (120) días calendarios después de la Fecha de Emisión o Fecha de Oferta de la respectiva serie, para realizar la cesión de los créditos al fideicomiso. Este contrato de fideicomiso será adendado para adecuarlo a la presente emisión y cuya inscripción deberá realizarse 60 días calendario posteriores a la autorización de la SMV.

Todos estos bienes objeto del fideicomiso son propiedad del fideicomitente.

Traspaso de Bienes al Fideicomiso:

EL FIDEICOMITENTE cederá a EL FIDEICOMISO los bienes fiduciarios indicados en la cláusula cuarta B de la Adenda al Fideicomiso de Garantía de Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios con Garantía Hipotecaria Constituída mediante escritura No. 9541 de 25 de julio de 2016 con Central Fiduciaria, S.A., como Fiduciaria al Contrato de Fideicomiso así:

(a) Préstamos con garantía hipotecaria y anticrética cuyo valor residual o saldo adeudado en los mismos sumen ciento diez por ciento (110%) de la cuota parte o porción de la garantía que hayan de cubrir. Además, la suma total de los avalúos de las propiedades hipotecadas debe equivaler al doscientos por ciento (200%) de la suma del valor residual o saldo adeudado, de los respectivos préstamos hipotecarios.
(b) Préstamos personales, préstamos a jubilados y pensionados, préstamos de cualquier naturaleza, líneas de crédito y otras facilidades crediticias, pagarés, letras y otros documentos negociables, distintos a los que respalden o complementen los créditos hipotecarios, cuyo valor residual o saldo adeudado en los mismos sume ciento diez por ciento (110%) de la cuota parte o porción de la garantía que hayan de cubrir.
(c) Valores autorizados por la Superintendencia de Valores de Panamá de Emisores distintos al propio fideicomitente, consistentes en bonos, bonos del Estado o valores comerciales negociables cuyo valor nominal o capital a ser pagado a su vencimiento sea el cien por ciento (100%) de la cuota parte o porción de la garantía que hayan de cubrir.
(d) Ganancias de capital, intereses, créditos y cualesquiera otros beneficios, derechos o acciones dimanantes de los bienes fideicomitidos.
(e) Aportes en efectivo depositados en la cuenta bancaria de LA FIDUCIARIA que ésta indique, al cien (100%), desde el momento en que estén disponibles los fondos.
(f) Cualquier otro bien que se traspase al Fideicomiso por el Fideicomitente y que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso cuyo valor sea suficiente satisfacer la Cobertura de Garantías.

Todos estos bienes objeto del fideicomiso son propiedad del fideicomitente.

EL FIDEICOMITENTE, cederá, o reemplazará, según sea el caso, los bienes fiduciarios necesarios para cubrir la garantía de la presente emisión o emisiones colocadas en el futuro y en circulación de la siguiente manera:

a. Para emisiones de Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios o emisiones de bonos El Emisor contará con ciento veinte (120) días calendario desde el momento en que se encuentre registrada la emisión y para las futuras Series que se emitan el Emisor contara con 120 días calendarios después de la Fecha de Emisión, de acuerdo al Contrato de Fideicomiso vigente. Este contrato de fideicomiso será adendado para adecuarlo a la presente emisión y cuya inscripción deberá realizarse 60 días calendario, posteriores a la autorización de la SMV.

b. Para emisiones futuras de Valores Comerciales Negociables (VCN'S) el Emisor contará con ciento veinte (120) días calendario desde el momento en que se encuentre registrada la emisión y para las futuras Series que se emitan el Emisor contara con 120 días calendarios después de la Fecha de Emisión, de acuerdo al Contrato de Fideicomiso vigente. Este contrato de fideicomiso será adendado para adecuarlo a la presente emisión y cuya inscripción deberá realizarse 60 días calendario, posteriores a la autorización de la SMV.

No podrán cederse, y de haberlo sido, deberán reemplazarse dentro de los treinta (30) días calendario siguientes, los créditos vencidos o con una morosidad mayor de ciento ochenta (180) días calendario y los que excedan los límites establecidos en la cláusula DECIMA TERCERA para préstamos a partes relacionadas o concentración de carteras. No se tendrán por cedidos los créditos hipotecarios hasta tanto la cesión esté inscrita en el Registro Público ni los créditos ordinarios hasta tanto se endosen los respectivos títulos.

EL FIDEICOMITENTE cederá, los valores emitidos por otros Emisores que deseen hagan parte de la garantía de su emisión, que se encuentren al día en el pago de intereses, y reemplazará aquellos anteriormente aportados que hubiesen caído en mora, para la presente emisión de bonos dentro de los ciento veinte (120) días calendario desde el momento en que se encuentre registrada la emisión y para las futuras Series que se emitan el Emisor contara con 120 días calendarios después de la Fecha de Emisión. Para futuras posibles emisiones de valores comerciales negociables (VCN'S) dentro de los ciento veinte (120) días calendarios desde el momento en que se encuentre registrada la emisión y para las futuras Series que se emitan el Emisor contara con 120 días calendarios después de la Fecha de Emisión.

El plazo de 120 días calendarios para el traspaso de los bienes fiduciarios, obedece a que el Emisor cederá créditos, sin embargo dichos créditos están garantizados con hipotecas, lo que obliga al emisor a tener que elevar a escritura pública para su posterior inscripción en el Registro Público las cesiones. El Emisor realiza un promedio de préstamos de unos US$30,000.00, por lo cual la cesión para completar la emisión completa estará formada de muchos créditos y de varias escrituras que considera el Emisor no quedaran cedidas en el plazo 60 días calendarios, producto del trámite de inscripción en el Registro Público y que escapa de la voluntad del Emisor.

Por último, EL FIDEICOMITENTE completará la garantía faltante en efectivo.

EL FIDEICOMITENTE traspasará a EL FIDEICOMISO los bienes fiduciarios, indicados en el literal (a) de la cláusula precedente , a saber créditos hipotecarios, mediante cesión en escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público; los indicados en el literal (b), a saber, créditos dimanantes de préstamos personales, préstamos a jubilados y pensionados, préstamos de cualquier naturaleza, y otras facilidades crediticias, pagarés, letras y otros documentos negociables mediante endoso en debida forma de los correspondientes pagarés u otros documentos negociables. Además, se constituirá una cesión de créditos general sobre los mismos de acuerdo a los términos y condiciones de esta emisión.
La cesión de valores de otros Emisores se efectuará mediante anotación en cuenta en la correspondiente central de custodia o registro de acciones y liquidación a nombre de EL FIDUCIARIO.
Cualquier otro bien que se traspase al Fideicomiso por el Fideicomitente y que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso cuyo valor sea suficiente satisfacer la Cobertura de Garantías.

CUARTO: Los demás términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso que constan en la Escritura Pública número nueve mil quinientos cuarenta y uno (No.9541) de fecha veinticinco (25) de julio de dos mil dieciséis (2016) extendida en la Notaría Octava del Circuito de Panamá, e inscrita al Folio treinta millones ciento veinticuatro mil once (30124011), Asiento uno (1), de la Sección de Fideicomisos del Registro Público de Panamá permanecen inalterables y vinculantes para LAS PARTES, salvo por lo que en el presente instrumento se modifica.

h. Irrevocabilidad del Fideicomiso

El Contrato de Fideicomiso es puro e irrevocable y terminará cuando el Fideicomitente haya pagado todas las sumas de capital e intereses adeudados a los Fideicomisarios según los términos y condiciones de la emisión de Bonos o Valores Comerciales Negociables que pudieran presentarse en el futuro, 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 y satisfechas íntegramente las obligaciones del Emisor, cualesquiera bienes fiduciarios en poder de LA FIDUCIARIA serán entregados y traspasados a EL FIDEICOMITENTE

El contrato de FIDEICOMISO es oneroso y LA FIDUCIARIA recibirá como remuneración por sus servicios:

(a) CENTRAL FIDUCIARIA, S.A., tendrá derecho a recibir de y cobrar a EL FIDEICOMITENTE por la prestación de sus servicios, anualmente, honorarios fiduciarios equivalentes a un décimo (1/10) del uno por ciento (1%) del valor nominal de los valores cuyo repago esté respaldado por el contrato de Fideicomiso pagaderos en la fecha en que la Superintendencia del Mercado de Valores autorice el registro de la respectiva emisión y, sucesivamente, en el aniversario de dicha fecha, cada año, durante la vigencia de EL FIDEICOMISO. Esta remuneración podrá ser pagada o descontada de los bienes fideicomitidos. Asimismo, será pagada con prelación a cualquier otro pago, incluyendo el pago de los demás gastos ordinarios y extraordinarios de EL FIDEICOMISO de garantía, del pago de los intereses y capital de los VALORES.

(b) Adicionalmente LA FIDUCIARIA se reembolsará los gastos incurridos por ésta en la ejecución de EL FIDEICOMISO, incluyendo los honorarios del agente residente del mismo, si fuere del caso. Los honorarios, comisiones y gastos podrán ser pagados o descontados de los bienes fiduciarios.

(c) Salvo que se establezca lo contrario para casos específicos en este FIDEICOMISO, todos los gastos incurridos por LA FIDUCIARIA en el ejercicio de sus obligaciones de conformidad con los términos y condiciones del contrato de FIDEICOMISO correrán por cuenta de EL FIDEICOMISO y, en su defecto, en el caso en que no existieran recursos en dinero en EL FIDEICOMISO, corresponde a EL FIDEICOMITENTE transferir, previo requerimiento de LA FIDUCIARIA, las sumas que se establezcan por dichos rubros.

(d) De darse la Declaratoria de Vencimiento, LA FIDUCIARIA recibirá una remuneración adicional por la administración de los bienes fiduciarios equivalente a un octavo (1/8) del uno por ciento (1%) del valor nominal del total de los bienes fiduciarios. Esta remuneración será computada y descontada por LA FIDUCIARIA de los fondos que deberá pagar a FIDEICOMISARIOS de los bonos y valores comerciales negociables de darse en el futuro de la manera descrita en la cláusula DECIMA PRIMERA del Contrato de FIDEICOMISO.

i. Facultades de la Fiduciaria en caso de no pago de su remuneración:

En materia de impagos, LA FIDUCIARIA tendrá la facultad deducir, retener, expender y pagar lo que sea necesario o conveniente, a su entero juicio y discreción, para sufragar los gastos inherentes a la conducción, manejo y disposición de EL FIDEICOMISO, y pagar todos los impuestos, pólizas de seguro, gastos legales, asesorías, deudas, reclamos o cargos que en algún momento se deba por, o que pueda existir en contra de, o en relación con, el Contrato de Fideicomiso.

Ejercer todos los derechos y acciones que le correspondan como acreedor de créditos de cualquier naturaleza, cedidos a EL FIDEICOMISO, incluyendo, sin limitación, la imposición de mecanismos y políticas de recaudación de los pagos que se reciban de los deudores, variación de tasas de interés y cualquier otra gestión extrajudicial o judicial de cobros de créditos que considere necesarios.

Comprometer o transar, o someter a arbitraje, o defenderse con cargo a EL FIDEICOMISO y a EL FIDEICOMITENTE, ante demandas o reclamos que se presenten con ocasión del Contrato de Fideicomiso o de su ejecución.

Actuar a través de mandatario(s) o apoderado(s) en lo que sea necesario o conveniente, a su entero juicio o discreción, para cumplir con sus obligaciones y ejercer sus facultades.

Cobrar, directamente de los bienes fideicomitidos si así lo tuviere a bien, sus honorarios de estructuración y comisiones de administración y los gastos de ejecución de EL FIDEICOMISO.

Remover al administrador de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Administración, lo cual no podrá ser efectivo hasta tanto LA FIDUCIARIA asuma la administración o haya contratado los servicios de administración de un nuevo administrador.

Informar inmediatamente a la Superintendencia del Mercado de Valores y explicará las razones de ese impago o morosidad. El fiduciario informará de forma inmediata, así como cualquier otra irregularidad sobre la gestión o administración de los bienes dados en garantía bajo el fideicomiso.

Cualquier otra atribución establecida en el Contrato de Fideicomiso o acordada posteriormente entre las partes

j. **Cualquier gasto relacionado con el fideicomiso que corresponda o pueda corresponder a los beneficiarios:**

Gastos

Salvo que se establezca lo contrario para casos específicos en este FIDEICOMISO, todos los gastos incurridos por LA FIDUCIARIA en el ejercicio de sus obligaciones de conformidad con los términos y condiciones del contrato de FIDEICOMISO correrán por cuenta de EL FIDEICOMISO y, en su defecto, en el caso en que no existieran recursos en dinero en EL FIDEICOMISO, corresponde a EL FIDEICOMITENTE transferir, previo requerimiento de LA FIDUCIARIA, las sumas que se establezcan por dichos rubros.

La fiduciaria utilizará los bienes fideicomitidos para dar cumplimiento a los fines y objetivos del Fideicomiso.

No obstante en la cláusula décima, numeral (f) La fiduciaria podrá cobrar, directamente de los bienes fideicomitidos si así lo tuviere a bien, sus honorarios de estructuración y comisiones de administración y los gastos de ejecución de EL FIDEICOMISO.

Adicionalmente LA FIDUCIARIA se reembolsará los gastos incurridos por ésta en la ejecución de EL FIDEICOMISO, incluyendo los honorarios del agente residente del mismo, si fuere del caso. Los honorarios, comisiones y gastos podrán ser pagados o descontados de los bienes fiduciarios.

La cláusula décimo segunda numeral a) indica que la remuneración podrá ser pagada o descontada de los bienes fideicomitidos. Asimismo, será pagada con prelación a cualquier otro pago, incluyendo el pago de los demás gastos ordinarios y extraordinarios de EL FIDEICOMISO de garantía, del pago de los intereses y capital de los VALORES.

Todas estas deducciones disminuirían el valor de los bienes fiduciarios en menoscabo de los beneficiarios del fideicomiso.

k. **Beneficiarios:**
Los beneficiarios de EL FIDEICOMISO o FIDEICOMISARIOS serán todos aquéllos Tenedores Registrados de la presente emisión de bonos y valores comerciales negociables que pudieran darse en el futuro referidos en la cláusula PRIMERA, cuyo listado mantendrá el Agente de Pago, Registro Y Redención designado por EL FIDEICOMITENTE.

El fideicomiso de garantía que se presenta (fideicomiso paraguas u ómnibus) será garante de varias emisiones del Emisor, como es el caso de la presente emisión de bonos y valores comerciales negociables que pudieran darse en el futuro. Para cada emisión el FIDUCIARIO llevará en cuentas separadas cada una de las garantías que se incluyan por emisión y que se agreguen al fideicomiso.

l. **Remoción y nombramiento de la Fiduciaria:**

La FIDUCIARIA podrá ser removida según lo establecido por los artículos 30 y 31 de la Ley No. 1 de 5 de enero de 1984, y modificada por la Ley 21 del 12 de mayo de 2017 que dicen lo siguiente en su artículo 57:

La Superintendencia de Bancos mediante resolución motivada, podrá intervenir a un fiduciario, tomando posesión de sus bienes y/o asumiendo su administración en todo o en parte y en los términos que la Superintendencia de Bancos determine en cualquiera de los casos siguientes:

1- Si el fiduciario lleva a cabo sus actividades de modo ilegal, negligente o fraudulento.
2- Si el fiduciario obstaculiza de algún modo su inspección o supervisión por parte de la Superintendencia de Bancos.
3- Si el fiduciario no puede continuar sus actividades fiduciarias sin que corran peligro los intereses de sus clientes.
4- Si la Superintendencia de Bancos considera que el fiduciario está ejerciendo el negocio de fideicomiso de en forma perjudicial para el interés público o de sus clientes.
5- A solicitud fundada del propio fiduciario
6- Cualquier otra que a juicio de la Superintendencia de Bancos lesione los intereses de los fideicomitentes o beneficiarios de los fideicomisos administrados por el fiduciario.

No se contempla un procedimiento específico en el contrato de fideicomiso sobre la participación de los beneficiarios en la remoción de la fiduciaria.

m. Renuncia de la Fiduciaria:

LA FIDUCIARIA podrá renunciar a su cargo en cualquier momento, sin que para ello requiera causa específica. En este supuesto, LA FIDUCIARIA notificará por escrito a EL FIDEICOMITENTE, con una antelación no menor de treinta (30) días calendario, quienes deberán proceder a nombrar una nueva fiduciaria en un término no mayor a quince (15) días calendarios. Vencido dicho término sin que EL FIDEICOMIETENTE haya nombrado una nueva fiduciaria, LA FIDUCIARIA procederá a nombrar una nueva fiduciaria, la cual deberá contar con la debida licencia para el ejercicio de esta actividad. Dicha designación deberá hacerse dentro de los quince (15) días siguientes al vencimiento los términos antes indicados.

En caso de que, ni EL FIDEICOMITENTE en su plazo, ni LA FIDUCIARIA en el suyo, hayan podido encontrar una nueva fiduciaria dispuesta a asumir el encargo fiduciario, LA FIDUCIARIA así se lo hará saber a los FIDEICOMISARIOS, a la Superintendencia de Bancos, a la Superintendencia del Mercado de Valores, partir de la fecha de esta comunicación cesarán todas las obligaciones fiduciarias excepto la de custodiar los bienes fideicomitidos a ese momento, los cuales entregará oportunamente a quienes indiquen dichas autoridades.

LA FIDUCIARIA quedará relevada de toda responsabilidad por las obligaciones que hubiere adquirido como consecuencia del contrato de FIDEICOMISO desde el momento que entregue los bienes fiduciarios a la nueva fiduciaria. El contrato de fideicomiso no contempla la figura del Fiduciario sustituto.

n. Fiduciario sustituto:

El contrato de fideicomiso no contempla fiduciario sustituto.

o. Facultades, obligaciones y responsabilidades de la Fiduciaria:

Facultades:

v.1 Sin limitar el principio general establecido por la ley en el sentido de que el Fiduciario tendrá las más amplias facultades y poderes para administrar y disponer de los bienes fideicomitidos podrá ejercer todas las acciones y derechos inherentes al dominio sobre los bienes fiduciarios, en los términos que considere necesarios. Dentro de los parámetros determinados en EL FIDEICOMISO y demás condiciones y obligaciones legales, tendrá como principales facultades:

(a) Deducir, retener, expender y pagar lo que sea necesario o conveniente, a su entero juicio y discreción, para sufragar los gastos inherentes a la conducción, manejo y disposición de EL FIDEICOMISO, y pagar todos los impuestos, pólizas de seguro, gastos legales, asesorías, deudas, reclamos o cargos que en algún momento se deba por, o que pueda existir en contra de, o en relación con, el Contrato de fideicomiso.

(b) Ejercer todos los derechos y acciones que le correspondan como acreedor de créditos de cualquier naturaleza, cedidos a EL FIDEICOMISO, incluyendo, sin limitación, la imposición de mecanismos y políticas de recaudación de los pagos que se reciban de los deudores, variación de tasas de interés y cualquier otra gestión extrajudicial o judicial de cobros de créditos que considere necesarios.

(c) Ejercer todos los derechos y acciones que le correspondan como acreedor hipotecario de los créditos hipotecarios que formen parte de los bienes fideicomitidos, incluyendo, sin limitación, la imposición de mecanismos y políticas de recaudación de los pagos que se reciban de los deudores hipotecarios, la variación de tasas de interés de los créditos hipotecarios, la aprobación de constitución de gravámenes adicionales siempre que no contravengan al correspondiente crédito hipotecario sobre los bienes que lo garantizan, iniciar acciones extrajudiciales y judiciales de cobros de los créditos hipotecarios, ejecutar las garantías reales y personales, y administrar los bienes inmuebles que respaldan los créditos hipotecarios.

(d) Comprometer o transar, o someter a arbitraje, o defenderse con cargo a EL FIDEICOMISO y a EL FIDEICOMITENTE, ante demandas o reclamos que se presenten con ocasión del Contrato de fideicomiso o de su ejecución.

(e) Actuar a través de mandatario(s) o apoderado(s) en lo que sea necesario o conveniente, a su entero juicio o discreción, para cumplir con sus obligaciones y ejercer sus facultades.

(f) Cobrar, directamente de los bienes fideicomitidos si así lo tuviere a bien, sus honorarios de estructuración y comisiones de administración y los gastos de ejecución de EL FIDEICOMISO.

(g) Remover al administrador de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Administración, lo cual no podrá ser efectivo hasta tanto LA FIDUCIARIA asuma la administración o haya contratado los servicios de administración de un nuevo administrador.
(h) Cualquier otra atribución establecida en el contrato de FIDEICOMISO o acordada posteriormente entre las partes.

Uso de los Bienes Fiduciarios. (Cláusula quinta)

QUINTA A: (Uso de los Bienes Fiduciarios). Declaran y reconocen el FIDEICOMITENTE y el FIDUCIARIO que los siguientes términos y condiciones aplicarán única y exclusivamente para la Emisión bajo la resolución SMV No. 423-16 del 5 de julio de 2016, a saber:

LA FIDUCIARIA deberá actuar con la diligencia de un buen padre de familia en el ejercicio de su cargo y no podrá disponer de los bienes fiduciarios en forma contraria o distinta a la establecida en el ~~presente~~ contrato de FIDEICOMISO.

LA FIDUCIARIA podrá establecer todas aquellas cuentas bancadas y contables que considere necesarias o convenientes para permitirle cumplir con los objetivos de EL FIDEICOMISO. Los términos, condiciones y reglamentaciones de dichas cuentas serán determinados por LA FIDUCIARIA. Asimismo, LA FIDUCIARIA utilizará los bienes fideicomitidos para dar cumplimiento a los fines y objetivos de EL FIDEICOMISO.

Sin limitar los poderes y facultades otorgadas a LA FIDUCIARIA en el párrafo anterior, LA FIDUCIARIA utilizará los bienes fiduciarios, entre otros, para: (i) invertir y mantener invertido las sumas líquidas recibidas en depósitos a plazo fijo o cuentas de ahorros, títulos de deuda emitidos por la República de Panamá, valores de emisores privados con calificación de grado de inversión u otros instrumentos de inversión de similar o superior liquidez y seguridad; (ii) satisfacer los gastos en que incurra con ocasión del ejercicio de sus atribuciones fiduciarias.

LA FIDUCIARIA realizará todos los pagos a los que se hace mención siempre que existan recursos disponibles en EL FIDEICOMISO y en todo caso su obligación se limita hasta la concurrencia de los mismos.

QUINTA B: (Uso de los Bienes Fiduciarios). Declaran y reconocen el FIDEICOMITENTE y el FIDUCIARIO que los siguientes términos y condiciones aplicarán al Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios por un monto de Cuarenta y Cinco Millones de Dólares (US$45,000,000.00), Emisión que actualmente se encuentra en registro ante la Superintendencia de Valores, así como también a las futuras emisiones:

LA FIDUCIARIA deberá actuar con la diligencia de un buen padre de familia en el ejercicio de su cargo y no podrá disponer de los bienes fiduciarios en forma contraria o distinta a la establecida en el ~~presente~~ contrato de FIDEICOMISO. Sin prejuicio de lo anterior, para los efectos señalados en el Prospecto Informativo sobre el uso de los fondos recaudados, el producto neto de la emisión, será utilizado, como capital de trabajo para expandir las operaciones de crédito de EL EMISOR. Corresponderá a la administración de EL EMISOR decidir sobre el uso de los fondos a través de la vigencia del programa rotativo de Bonos, en atención a las condiciones del negocio y necesidades financieras de la empresa, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales. LA FIDUCIARIA entregará a EL FIDEICOMITENTE el remanente de los fondos recibidos a fin de que éste los utilice de acuerdo a los parámetros establecidos en el Prospecto Informativo.

Una vez terminado EL FIDEICOMISO y satisfechas íntegramente las obligaciones de EL EMISOR, cualesquiera bienes fideicomitidos en poder del fiduciario serán entregados y traspasados a EL FIDEICOMITENTE. LA FIDUCIARIA podrá establecer todas aquellas cuentas bancadas y contables que considere necesarias o convenientes para permitirle cumplir con los objetivos de EL FIDEICOMISO. Los términos, condiciones y reglamentaciones de dichas cuentas serán determinados por LA FIDUCIARIA. Asimismo, LA FIDUCIARIA utilizará los bienes fideicomitidos para dar cumplimiento a los fines y objetivos de EL FIDEICOMISO.

Sin limitar los poderes y facultades otorgadas a LA FIDUCIARIA en el párrafo anterior, LA FIDUCIARIA utilizará los bienes fiduciarios, entre otros, para: (i) invertir y mantener invertido las sumas

líquidas recibidas en depósitos a plazo fijo o cuentas de ahorros, títulos de deuda emitidos por la República de Panamá, valores de emisores privados con calificación de grado de inversión u otros instrumentos de inversión de similar o superior liquidez y seguridad; (ii) satisfacer los gastos en que incurra con ocasión del ejercicio de sus atribuciones fiduciarias.
LA FIDUCIARIA realizará todos los pagos a los que se hace mención siempre que existan recursos disponibles en EL FIDEICOMISO y en todo caso su obligación se limita hasta la concurrencia de los mismos.
"Sexta: (Administración de Cartera)

LA FIDUCIARIA podrá celebrar un Contrato de Administración de Cartera con EL FIDEICOMITENTE, en el que serán definidos los términos, derechos y obligaciones de la administración de la cartera de bienes fideicomitidos, y en el cual se le otorgará a EL FIDEICOMITENTE, poder amplio y suficiente para realizar dichas actividades como administrador y acreedor. No obstante, LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de remover al administrador y dar por terminado el Contrato de Administración de Cartera, de pleno derecho y sin necesidad de obtener una orden judicial para ello, si considera que éste no está cumpliendo con lo establecido en el Contrato de Administración de Cartera o en los demás documentos de contratación.

Si El Administrador juzga conveniente la venta de uno o más de los créditos de la cartera de créditos fideicomitidos podrá proceder con su venta siempre que obtenga aprobación previa y por escrito de El Fiduciario. En todo caso, los recursos provenientes de la venta de todo o parte de la cartera serán entregados directamente a EL FIDEICOMISO, salvo que El Fiduciario autorice expresamente que al producto de la venta se le dé otro destino.

Si El Administrador juzga conveniente la venta de uno o más de los Créditos administrados, podrá proceder con su venta siempre que obtenga aprobación previa y por escrito del Fiduciario

Obligaciones:

LA FIDUCIARIA tendrá las siguientes obligaciones:

(a) Presentar a la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá, La Superintendencia de Bancos de Panamá y la Bolsa de Valores de Panama, S.A. con la frecuencia que estos exijan y dentro del término establecido para ello, informes del Estado de EL FIDEICOMISO. Por lo tanto, y hasta tanto las autoridades no dispongan otra cosa, se presentará ante la Superintendencia de Mercado de Valores, directamente o por conducto del emisor un informe trimestral del Estado de EL FIDEICOMISO, dentro de los primeros diez (10) días hábiles del mes siguiente; y se incluirá la información pertinente en el informe consolidado a la Superintendencia de Bancos de Panamá a ser presentado trimestralmente, dentro de los primeros diez (10) días hábiles del mes siguiente.

(b) Presentar ante la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá, directamente o por conducto del emisor, estados financieros auditados de EL FIDEICOMISO, dentro del término establecido para ello como parte del Informe de Actualización Anual.

(c) Informar por escrito tanto a la Superintendencia del Mercado de Valores, Superintendencia de Bancos de Panamá y Bolsa de Valores de Panamá, S.A., como a los tenedores registrados o a sus representantes sobre cualquier evento de incumplimiento en el Contrato de Fideicomiso, por parte del FIDEICOMITENTE o Emisor dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes desde la fecha que tuvo conocimiento.

(d) Entregar a EL FIDEICOMITENTE un informe trimestral del Estado del FIDEICOMISO dentro del término establecido para ello o, en su defecto, dentro de los primeros diez (10) días hábiles del mes siguiente.

(e) Entregar a los Tenedores Registrados o sus representantes, a requerimiento, información relacionada con la emisión del Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios, Bonos o VCN'S que hayan adquirido.

(f)Actuar, en ejercicio de todos sus poderes y facultades, con la diligencia de un buen padre de familia y en concordancia con las leyes de fideicomisos y el contrato de fideicomiso.

(g) Las demás establecidas en el presente FIDEICOMISO y las que las partes acuerden como complemento o en adición al mismo.

(h) Firmar las minutas de cancelación cada siete (7) días hábiles, una vez sean cancelados los préstamos o se presente Carta Promesa de Pago y dichos créditos serán reemplazados en el informe mensual siguiente.

Liberación de Responsabilidades:

EL FIDEICOMITENTE mantendrá a LA FIDUCIARIA libre de toda responsabilidad, acción, reclamo, demanda o indemnización, relacionada con cualquier acto u omisión de LA FIDUCIARIA que guarde relación con sus gestiones fiduciarias, pero excluyendo el caso en que LA FIDUCIARIA actúe mediando dolo o negligencia de su parte.

LA FIDUCIARIA estará relevada de toda responsabilidad en tanto actúe de conformidad con las instrucciones de este contrato y, por tanto, no será responsable por la pérdida o deterioro de los bienes fiduciarios, ni por la eficacia o suficiencia de los mismos para garantizar el pago o redención de las obligaciones para con EL FIDEICOMISARIO. Tampoco se hará responsable a LA FIDUCIARIA de la forma en que el Agente de Pago, Registro y Redención disponga de los dineros que LA FIDUCIARIA le entregue en cumplimiento de lo establecido en EL FIDEICOMISO.

En consecuencia, LA FIDUCIARIA tendrá derecho a ser reembolsada de cualquier pérdida o gasto que sufriere o tuviere que hacer, incluyendo aquellos gastos que guarden relación con su defensa, tales como gastos de abogados, constitución de fianzas o cualquier otro. Esta indemnización tendrá prelación en su pago sobre cualquier gasto u obligación de EL FIDEICOMISO, incluyendo las obligaciones de pago de capital e intereses de los bonos o valores comerciales negociables Las deudas y obligaciones incurridas por LA FIDUCIARIA en el ejercicio de su cargo de conformidad con los términos y condiciones de EL FIDEICOMISO serán deudas exclusivas de EL FIDEICOMISO y de las cuales EL FIDEICOMISO

responderá única y exclusivamente con los bienes fiduciarios y no con bienes que formen parte del patrimonio propio de LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE O LOS FIDEICOMISARIOS.

Obligaciones del Fideicomitente

De acuerdo a la cláusula octava B de la adenda al fideicomiso de garantía de Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios con garantía hipotecaria constituida mediante escritura No.9,541 del 25 de julio de 2016 con Central Fiduciaria, S.A. como fiduciaria el fideicomitente tendrá las siguientes obligaciones:

EL FIDEICOMITENTE tendrá entre sus obligaciones:

(a) Transferir a EL FIDEICOMISO las sumas necesarias para pagar todos aquellos impuestos, tasas, gravámenes o contribuciones que ocasionen los bienes fiduciarios o EL FIDEICOMISO.

(b) Pagar puntualmente los honorarios y gastos de LA FIDUCIARIA.

(c) Pagar todos los gastos legales y de otra índole ocasionada por razón de la celebración y ejecución del Contrato de Fideicomiso, incluidos el impuesto de timbre, los derechos notariales y los de registro, que le fueren aplicables.

(d) Entregar a LA FIDUCIARIA, dentro de los primeros diez (10) días calendarios de cada mes, en formato digitalizado previamente aprobado, el informe del movimiento y estado al cierre del mes anterior de la cartera fideicomitida; el cual servirá de base para determinar los créditos morosos, vencidos, defectuosos o impropios que deban sustituirse.

(e) Proveer oportunamente a LA FIDUCIARIA de todos los demás documentos que ésta pueda requerir para la ejecución de EL FIDEICOMISO.

(f)Entregar a LA FIDUCIARIA y a LOS FIDEICOMISARIOS estados financieros auditados anuales, dentro de los tres (3) primeros meses del año subsiguiente y estados financieros auditados trimestrales, dentro los sesenta (60) días subsiguientes a cada trimestre.

(g)Suministrar y poner a disposición de LA FIDUCIARIA y los FIDEICOMISARIOS cada tres (3) años, un informe donde se evaluara la cartera de los bienes fideicomitidos dentro de los tres (3) primeros meses del año subsiguiente.

(h) Informar a la Superintendencia del Mercado de Valores en el evento que exista demora en el pago (morosidad) o impago para la remuneración o comisión de la gestión del fiduciario, explicando las razones del impago o morosidad

(i)Las demás establecidas en el Contrato de FIDEICOMISO y las que las partes acuerden como complemento o en adición al mismo.

p. Instrucciones del Fideicomitente en cuanto a que el fiduciario le esté prohibido o no:
El contrato de fideicomiso no contempla instrucciones del fideicomitente en cuanto que prohíban al fiduciario:

a- Invertir los bienes fideicomitidos en acciones de la empresa fiduciaria y en otros bienes de su propiedad, así como en acciones o bienes de empresas en las cuales tenga participación o en las que sus directores sean socios, directivos, asesores o consejeros.
b- Otorgar préstamos con fondos del fideicomiso a sus dignatarios, directores, accionistas, empleados, empresas subsidiarias, afiliadas o relacionadas.
c- Adquirir de por sí o por interpósita persona a adquirir los bienes dados en fideicomiso.

q. Facultad para autorizar sustitución de garantías otorgadas.

El fiduciario no cuenta con facultad para autorizar sustitución de garantías otorgadas como parte de la solicitud de oferta pública.

r. Prohibiciones y limitaciones.

Los bienes fideicomitidos no podrán ser, ni total ni parcialmente, hipotecados; o dados en prenda ni constituirse sobre ellos cualquier otro gravamen voluntario, por parte de EL FIDEICOMITENTE.
De igual manera, los bienes fideicomitidos no podrán ser, ni total ni parcialmente, secuestrados, embargados o de cualquier otra manera perseguidos por los acreedores de EL FIDEICOMITENTE, de LA FIDUCIARIA, ni de ambos.
LA FIDUCIARIA no podrá, con los bienes fideicomitidos, contratar otros empréstitos o emitir títulos de deuda, salvo por las obligaciones contempladas en EL FIDEICOMISO.
Una vez terminado el Fideicomiso y satisfechas íntegramente las obligaciones del Emisor, cualesquiera Bienes Fiduciarios restantes serán entregados y traspasados a los Fideicomitentes que los hubieran generado y traspasado.
Ambas partes convienen en que ninguna de ellas podrá hipotecar, dar en prenda, vender, ceder, enajenar, o de cualquiera otra manera transferir o gravar sus derechos surgidos bajo el contrato de fideicomiso, sin autorización por escrito de la otra parte.

s. Reglas de acumulación, distribución o Disposición de los bienes, rentas y productos de los bienes del fideicomiso.

En caso de la declaración de vencimiento la fiduciaria procederá a:
(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 a EL FIDEICOMISO. Desde ese momento, se entiende que LA FIDUCIARIA queda autorizada para nombrar una oficina de abogados que se encargue del cobro de los bienes fiduciarios que, por su naturaleza, deban ser cobrados judicialmente. Los gastos y honorarios serán en todo caso cargados a EL FIDEICOMISO;
(b) Vender los bienes fiduciarios que por su naturaleza legal pueden ser vendidos, por medio de subasta pública anunciada por tres (3) días hábiles consecutivos en un (1) diario de amplia circulación, a menos que el ochenta por ciento (80%) de los FIDEICOMISARIOS de **las posibles futuras emisiones** de valores comerciales negociables o bonos de la oferta le hayan solicitado por escrito a LA FIDUCIARIA proceder en forma distinta, en cuyo caso LA FIDUCIARIA podrá optar por proceder en la forma indicada por dichos FIDEICOMISARIOS;
(c) Tomar todos los pasos que estime convenientes para vender los créditos que forman parte de los bienes fideicomitidos, al mejor postor.
(d) Reembolsarse cualquier gasto o desembolso en que hubiese incurrido por razón de EL FIDEICOMISO, o cualquier honorario devengado pero no satisfecho por EL FIDEICOMITENTE;

(e) Ejercer las funciones de Agente de Pago, Registro y Transferencia y pagar a LOS FIDEICOMISARIOS de los bonos o valores comerciales negociables de posibles emisiones futuras las sumas de capital e intereses adeudados por EL FIDEICOMITENTE, utilizando para ello el producto de la venta de los bienes fiduciarios y el efectivo que ya forme parte de EL FIDEICOMISO.
(f) LA FIDUCIARIA utilizará el producto de la venta de los bienes fiduciarios, con el ánimo de cancelar las obligaciones derivadas de los valores sin que por ello se garantice su cancelación total. En caso de valores insolutos, estas obligaciones serán asumidas directamente por EL FIDEICOMITENTE, quien desde ya por este medio las acepta como suyas.

t. Fianza de Responsabilidad civil o caución de manejo.
El contrato de fideicomiso no contempla una fianza de responsabilidad civil o caución de manejo por parte de la Fiduciaria.

u. Causales de Extinción del Fideicomiso.
La Cláusula Trigésima Primera del Contrato de Fideicomiso contiene lo siguiente:

Se considerarán causales de extinción de EL FIDEICOMISO cualquiera de las siguientes:

(a) EL FIDEICOMITENTE haya pagado todas las sumas de capital e intereses adeudadas a Los Fideicomisarios según los términos y condiciones de los Bonos, cumpliéndose a satisfacción los fines para los cuales fue constituido EL FIDEICOMISO, en cuyo caso, una vez terminado EL FIDEICOMISO, los bienes fideicomitidos en poder de LA FIDUCIARIA serán entregados y traspasados a EL FIDEICOMITENTE.

Para efectos de corroborar el cumplimiento de dichas obligaciones, EL FIDEICOMITENTE deberá presentar, junto a la solicitud de liquidación y traspaso, una certificación del Agente de Pago en la que se haga constar que se ha cubierto en su totalidad el pago de capital e intereses adeudados, sin sumas pendientes por pagar, a Los Fideicomisarios y que no existen los Bonos emitidos y en circulación. Posteriormente, LA FIDUCIARIA entregará las cuentas de su gestión a EL FIDEICOMITENTE, quien podrá formular observaciones dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a partir de la entrega. Transcurrido el término, sin observaciones, se da por terminada automáticamente la liquidación.

(b) Cuando hayan culminado los procedimientos enmarcados en este contrato, en relación a la revocación de EL FIDEICOMISO o renuncia de LA FIDUCIARIA.

(c) Cuando LA FIDUCIARIA haya entregado los bienes fideicomitidos a los Fideicomisarios de los Bonos, en la forma que se indica en la Cláusula Décima Primera, sobre Declaración de Vencimiento Anticipado, del Contrato de Fideicomiso.

(d) Cuando el cumplimiento de los fines para los cuales fue constituido EL FIDEICOMISO resulte imposible.

(e) Por las demás causas contempladas en la Ley.

v. Solución de Controversias

Las controversias que surjan entre EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA, o entre Los Fideicomisarios y LA FIDUCIARIA, derivadas de la ejecución de EL FIDEICOMISO, serán sometidas a arbitraje de derecho, ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industrias de la República de Panamá, conforme a la Ley No. 131 de 31 de diciembre de 2013, que regula el arbitraje nacional e internacional en Panamá y conforme al procedimiento establecido por el Decreto Ley Cinco (5) de ocho (8) de julio de mil novecientos noventa y nueve (1999) que establece el régimen general de arbitraje y de la conciliación y la mediación en la República de Panamá, debiendo cada parte designar un árbitro, y estos designarán a un dirimente. Los árbitros deberán ser abogados idóneos para ejercer la profesión en la República de Panamá. El tribunal arbitral tendrá su asiento en la República de Panamá.

w. Auditores de LA FIDUCIARIA:

La firma de contadores autorizada para auditar al fiduciario es Barreto y Asociados, ubicados en Calle 37 Este y Avenida Perú 5-36, Apartado 0816-02151Panama 5, Panamá, Teléfono 225-1485, Fax: 227-0755, E-Mail: barreto@cwpanama.net. El socio a cargo de la cuenta es el Lic. Carlos Aizpurúa.

x. Copias del Contrato:

Copias del Contrato de Fideicomiso, podrán ser solicitadas por cualquier FIDEICOMISARIO en las oficinas de la Superintendencia del Mercado de Valores o en LA FIDUCIARIA. Los gastos que resulten de esta solicitud correrán por cuenta del solicitante.

y. Agente Residente:

Para los efectos de la Ley Uno (1) de Cinco (5) de enero de mil novecientos ochenta y cuatro (1984), se designa como Agente Residente del contrato de FIDEICOMISO a la firma forense SUCRE, BRICEÑO & CO., con oficinas en Avenida Samuel Lewis y Calle Cincuenta y ocho (58), Obarrio Edificio P.H. TORRE ADR, Piso Ocho (8), Ciudad de Panamá, República de Panamá. El agente residente refrenda el contrato de fideicomiso.

Otros

Comunicaciones:

Toda notificación o comunicación de EL FIDEICOMITENTE o de LA FIDUCIARIA a LOS FIDEICOMISARIOS con ocasión de EL FIDEICOMISO, deberá ser hecha mediante envío por correo certificado, porte pagado, a la última dirección de EL FIDEICOMISARIO que aparezca en el Registro o mediante publicación en dos (2) diarios de amplia circulación nacional, una (1) vez en cada diario, en dos (2) días hábiles distintos y consecutivos. Si la notificación y comunicación es enviada de acuerdo al primer caso, se considerará debida y efectivamente dada en la fecha en que sea franqueada, independientemente de que sea o no recibida por EL FIDEICOMISARIO; y en el segundo caso, se considerará dada en la fecha de la segunda publicación del aviso.

El mecanismo de comunicación entre el fiduciario y los tenedores registrados es el siguiente:

Toda notificación o comunicación a EL FIDEICOMITENTE o a LA FIDUCIARIA deberá ser dada por escrito y entregada y firmada por la persona que da la notificación, cuando sea del caso, a las siguientes direcciones:
A EL FIDEICOMITENTE:
HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.
Atención: JOSÉ MARÍA HERRERA O.
Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall
El Cangrejo, Local #6
Apartado 0830-00827
Teléfono: 223-6065
Fax: 213-0622
E-mail: hipotecaria@metrocreditpanama.com

A LA FIDUCIARIA:
CENTRAL FIDUCIARIA, S.A.
Atención: Fernando Sucre Miguez
Avenida Samuel Lewis y Calle 58,
Torre ADR, Piso 7
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 306-1230
Fax: (507) 306-1210
E-mail: info@centralfiduciaria.com

Responsabilidad Especial de El Fideicomitente

La cláusula Décima Tercera (Responsabilidad Especial de El Fideicomitente) es una cláusula restrictiva expresa lo siguiente:
EL FIDEICOMITENTE declara expresamente y bajo la gravedad del juramento, que los bienes de que dispone en el momento de la constitución de este FIDEICOMISO, aparte de los que conforman el objeto de la misma, son suficientes para atender la totalidad de las obligaciones contraídas por los mismos, incluyendo sus accesorios, con anterioridad a la fecha de la celebración del contrato de fideicomiso. Así mismo, manifiesta EL FIDEICOMITENTE que con la constitución de este FIDEICOMISO no se produce un desequilibrio en su patrimonio que les impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en cuanto como se dijo, poseen otros bienes que son suficientes para atender dichos créditos. También garantiza EL FIDEICOMITENTE que el contrato de FIDEICOMISO no tiene como causa, ni produce como efecto, la defraudación de derechos de terceros por la disminución de la prenda general de sus acreedores y, sin perjuicio de la responsabilidad penal del caso, se comprometen a responder civilmente por las consecuencias de la inexactitud o reticencia de las declaraciones contenidas en esta cláusula. EL FIDEICOMITENTE se compromete expresamente a que esta declaración de responsabilidad especial que ahora hace respecto a la emisión del Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios que actualmente tramita le será aplicable a todas las emisiones que en el futuro pretenda amparar bajo el contrato de fideicomiso.
EL FIDEICOMITENTE se compromete expresamente a que su cartera de préstamos a partes relacionadas, no podrá exceder, en ningún momento, el veinticinco por ciento (25%) del total de la cartera de préstamos de la empresa Emisora, ni el veinticinco por ciento (25%) del total de la cartera de préstamos de la empresa Emisora transferida a EL FIDEICOMISO.

EL FIDEICOMITENTE se compromete expresamente a que en su cartera de préstamos, no se concentre más del diez por ciento (10%) en un mismo deudor y sus partes relacionadas y que no se concentre más del diez por ciento (10%) en un mismo deudor y sus partes relacionadas del total de la cartera de préstamos transferidos al FIDEICOMISO.
En caso de caer en morosidad parte de la cartera asignada a EL FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE se compromete a reemplazar los créditos cedidos morosos 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 las emisiones garantizadas, de manera que, en todo momento, los créditos cedidos deberán estar vigentes y al día, independientemente de su valor residual o saldo adeudado.

No se considerarán préstamos reestructurados aquellos en que estando el deudor al día en el cumplimiento de sus obligaciones se le prestan suman adicionales
De acuerdo a la cláusula Segunda del Contrato de Fideicomiso, Los beneficiarios de EL FIDEICOMISO o FIDEICOMISARIOS serán todos aquéllos Tenedores Registrados de la presente emisión de bonos y valores comerciales negociables que pudieran darse en el futuro referidos en la cláusula PRIMERA, cuyo listado mantendrá el Agente de Pago, Registro Y Redención designado por EL FIDEICOMITENTE.

Contrato de Administración de Cartera.

En virtud del Fideicomiso de Garantía, el Fiduciario,(Central Fiduciaria, S.A.), celebrará un contrato de Administración de Cartera de Créditos con Hipotecaria Metrocredit, S.A., como Administrador, para que se encargue de la administración de los bienes que efectivamente hayan sido traspasados al Fideicomiso de Garantía , y que con sujeción a los términos y condiciones que se establecen en el Contrato de Administración, el administrador pueda asumir la administración de los bienes fideicomitidos para el beneficio del Fiduciario y para que pueda ejercer todos los derechos y deberes del fiduciario como Acreedor Hipotecario de los bienes.

Entre las cláusulas del contrato de administración, tenemos las siguientes:

TERCERA: (Facultades de administración). Salvo que se estipule lo contrario en este contrato de administración, o que las partes acuerden lo contrario, en el cumplimiento de sus obligaciones, EL ADMINISTRADOR estará facultado para ejercer y por este medio EL FIDUCIARIO otorga poder amplio y suficiente a EL ADMINISTRADOR para que ejerza todos los derechos y acciones que le corresponden a EL FIDUCIARIO en su carácter de acreedor de los créditos fideicomitidos, según los términos y condiciones de los respectivos contratos de crédito, incluyendo, sin limitar la generalidad del poder antes otorgado, entre otros, el poder de:

1. Recibir y aplicar todos los pagos que hagan los deudores de los créditos conforme los términos y condiciones de los respectivos contratos de crédito.

2. Cobrar, judicial o extrajudicialmente, las sumas de capital, intereses y demás sumas que sean pagaderas por los deudores de acuerdo con los términos y condiciones de los respectivos contratos de crédito

3. Determinar las tasas de interés de los créditos.

4. Exigir que las garantías de los créditos mantengan sus condiciones de exigibilidad, así como los seguros correspondientes y de no ser así, contratar los seguros correspondientes de acuerdo con los términos de los respectivos contratos de crédito. Dichos seguros deberán cumplir con las exigencias legales que permitan tener como beneficiario a Central Fiduciaria, S.A. en su calidad de administrador de EL FIDEICOMISO.

5. Preparar, enviar, recibir y manejar toda la correspondencia, notificaciones, documentación e instrucciones que EL FIDUCIARIO, en su carácter de acreedor de los créditos, tuviese que dar o recibir de los deudores o de terceras personas, en relación con los créditos.

6. Administrar y aplicar los fondos que se reciban de los créditos de conformidad con los términos y condiciones del contrato de administración y demás documentos de contratación, y con tal fin establecer y operar las cuentas administrativas y las cuentas operativas que sean requeridas para ellos.

7. Llevar la contabilidad de LA CARTERA DE CRÉDITOS FIDEICOMITIDOS.

CUARTA: (Rendición de informes). EL ADMINISTRADOR rendirá a EL FIDUCIARIO cada treinta (30) días o con la periodicidad distinta que éste último le solicite, los informes sobre LA CARTERA DE CRÉDITOS FIDEICOMITIDOS.

El informe que rinda EL ADMINISTRADOR deberá contemplar como mínimo los siguientes aspectos: identificación del crédito, titular del mismo, identificación del bien, valor del crédito, amortización, días de mora, prepagos, circunstancias especiales que puedan afectar la solvencia del deudor.

EL FIDUCIARIO podrá exigirle a EL ADMINISTRADOR que modifique el formato del informe, que lo presente de manera digitalizada o cualquier otra medida al respecto que estime oportuna para la debida eficacia del mismo.

Además, EL ADMINISTRADOR presentará a EL FIDUCIARIO, dentro de los noventa (90) días siguientes al cierre de cada período fiscal, un audito y análisis de LA CARTERA DE CRÉDITOS FIDEICOMITIDOS, el cual podrá pedir sea hecho por una firma de auditores de reconocido prestigio aceptable a EL FIDUCIARIO.

EL FIDUCIARIO también podrá solicitar a EL ADMINISTRADOR sus estados financieros auditados trimestrales suscritos por contador idóneo y sus estados financieros anuales auditados acompañados de la opinión de una firma de auditores independientes de reconocido prestigio.

QUINTA: (Inspecciones). EL ADMINISTRADOR deberá permitir, previa solicitud hecha con por lo menos 24 horas de anticipación , que EL FIDUCIARIO envié funcionarios suyos u otros profesionales independientes por él designados, a las oficinas de EL ADMINISTRADOR para que, en horas hábiles y sin entorpecer las otras labores de EL ADMINISTRADOR, hagan una inspección de los documentos de LA CARTERA DE CREDITOS FIDEICOMITIDOS y de su estado, soliciten y reciban información con respecto a cualquiera de los créditos fideicomitidos y para que cotejen los informes de LA CARTERA DE CREDITOS FIDEICOMITIDOS enviados por EL ADMINISTRADOR.

SEXTA: (Criterios de administración de los créditos). Salvo que se estipule lo contrario en el contrato de administración, o que las partes acuerden lo contrario, en la medida en que las circunstancias lo permitan, en el cumplimiento de sus obligaciones contraídas en el contrato de administración, EL ADMINISTRADOR utilizará los mismos criterios, estándares, políticas, prácticas y procedimiento que usualmente emplea en el manejo y la administración de sus propios créditos. Cualquier modificación sobre dichas políticas, deberá ser puesta en conocimiento de EL FIDUCIARIO para su aprobación, cuando ello pudiera afectar LA CARTERA DE CRÉDITOS FIDEICOMITIDOS objeto de administración, exclusivamente.
En el cumplimiento de sus obligaciones bajo el contrato de administración, EL ADMINISTRADOR podrá renunciar o dejar de ejercer cualquier derecho que le confieran los contratos de crédito de estimarlo conveniente, siempre que dicha renuncia sea aprobada por EL FIDUCIARIO y que la misma conste por escrito.

SÉPTIMA: (Responsabilidad de la administración).

1. 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.

2. 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.

3. En el desempeño de su cargo, EL ADMINISTRADOR no será responsable por ninguna acción que tome u omita tomar de buena fe, que creyese estar dentro de los poderes y autorizaciones conferidas mediante el contrato de administración, salvo que medie dolo, negligencia o culpa.
4. EL FIDEICOMISO indemnizará y mantendrá a EL ADMINISTRADOR a salvo de toda responsabilidad que se le pudiera imputar por el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de administración, salvo en los casos en que hubiere dolo, negligencia o culpa.

OCTAVA: (Reforma de los contratos de crédito): En ejercicio de los poderes conferidos a EL ADMINISTRADOR en el Contrato de administración, las partes expresamente acuerdan que cualquier modificación a los términos y condiciones de cualquier contrato de crédito sujeto a la administración que aquí se contempla, y que requiera de un instrumento otorgado en Escritura Pública e inscrita en el Registro Público de Panamá, deberá ser aprobado por EL FIDUCIARIO de manera expresa y escrita.

NOVENA: (Cuentas bancarias, administrativas y operativas). EL ADMINISTRADOR está facultado para establecer una o más cuentas bancarias para depositar el producto que se genere de aquellos créditos sujetos a la presente administración, además de llevar las cuentas contables administrativas y operativas que estime conveniente.

Sin perjuicio de lo anterior, EL ADMINISTRADOR podrá establecer todas aquellas otras cuentas operativas que a su juicio sean necesarias o convenientes para administrar los créditos, o modificar las cuentas operativas descritas anteriormente según lo estime conveniente.

EL ADMINISTRADOR tendrá amplias facultades para acreditar y debitar contablemente las cuentas operativas con el fin de poder dar cumplimiento a sus obligaciones según los términos y condiciones del Contrato de administración.

En todo caso, el establecimiento y modificación, tanto de las cuentas operativas como administrativas, obedecerán en todo momento a criterios técnicos y siempre en procura de la salvaguarda de los activos administrados.

DÉCIMA: (Contabilidad). EL ADMINISTRADOR llevará, de manera independiente y separada de los demás activos que administre, la contabilidad de la cartera que se entrega para su administración, en la que constará una relación exacta y pormenorizada de las sumas acreditadas y debitadas a las cuentas operativas y a las cuentas administrativas en concepto de capital, intereses, indemnizaciones, primas de seguros, y cualesquiera otras, tanto globalmente como con relación a cada crédito. Esta información estará a disposición de EL FIDUCIARIO cuando a bien tenga requerirlo.

DÉCIMA PRIMERA: (Compensación de EL ADMINISTRADOR). Teniendo en cuenta que el contrato de administración se celebra con la sociedad HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., en quien también converge la condición de Emisor y Fideicomitente, que la vinculan a las operaciones de las cuales se deriva la celebración del contrato de administración, la labor de administración se realiza a título gratuito.

DÉCIMA SEGUNDA: (Imputación de abonos a las cuentas). Salvo que las partes acuerden lo contrario, en la medida en que las circunstancias lo permitan, EL ADMINISTRADOR aplicará los abonos que reciba de cada deudor al crédito de dicho deudor de conformidad con los términos y condiciones del respectivo contrato de crédito utilizando para ello los mismos criterios, estándares, políticas, prácticas y procedimientos que EL ADMINISTRADOR usualmente emplea en el recibo, imputación y aplicación de los abonos que recibe en relación con su propia cartera de créditos.

DÉCIMA TERCERA: (Venta de cartera). Si EL ADMINISTRADOR juzga conveniente la venta de uno o más de los créditos de LA CARTERA DE CRÉDITOS FIDEICOMITIDOS podrá proceder con su venta siempre que obtenga aprobación previa y por escrito de EL FIDUCIARIO. En todo caso, los recursos provenientes de la venta de todo o parte de la cartera serán entregados directamente a EL FIDEICOMISO, salvo que EL FIDUCIARIO autorice expresamente que al producto de la venta se le de otro destino.

DÉCIMA CUARTA: (Disposición de créditos). Todo acto de disposición de activos entregados en administración, bien por venta, transacción, dación en pago o compensación, etc., que pretenda realizar EL ADMINISTRADOR, deberá ser expresamente autorizado por EL FIDUCIARIO, sin menoscabo de las atribuciones conferidas a este.

DÉCIMA QUINTA: (Acciones contra deudores morosos).

1. Principio General. Cuando un deudor incurriese en mora según los términos del correspondiente contrato de crédito y de las prácticas y políticas de EL ADMINISTRADOR, EL ADMINISTRADOR procederá a cobrar las sumas morosas utilizando para ello los criterios, estándares, políticas, prácticas y procedimientos que EL ADMINISTRADOR usualmente emplea en el cobro de su propia cartera de

préstamos, tales como llamadas telefónicas, cartas de cobro y/o acciones para el cobro de la deuda por vía judicial, a menos que EL ADMINISTRADOR, empleando su mejor juicio, determine que las circunstancias particulares del caso ameritan una acción distinta y que en cada uno de esos casos obtenga la aprobación previa y por escrito de EL FIDUCIARIO.

2. Acciones Judiciales. EL ADMINISTRADOR estará obligado a iniciar o llevar a cabo las gestiones judiciales para el cobro de cualquiera de los créditos que tenga una morosidad igual o superior a aquella establecida en los términos o prospecto de colocación y del propio FIDEICOMISO que origina la contratación. No obstante lo anterior, EL FIDUCIARIO estará en libertad de entablar directamente dichas acciones judiciales o de revocar los poderes otorgados a EL ADMINISTRADOR. Si EL FIDUCIARIO decidiera asumir las acciones judiciales EL ADMINISTRADOR le suministrará a EL FIDUCIARIO todos los documentos que sean necesarios para que este inicie y prosiga dichas acciones judiciales.

DÉCIMA SEXTA: (Documentos y archivos relativos a los créditos). Con respecto a cada uno de los pagarés u otros documentos negociables, producto de préstamos cedidos a EL FIDEICOMISO, los cuales son objeto de administración, EL ADMINISTRADOR mantendrá en su poder, en todo momento la documentación original, pólizas de seguros, y, en general, toda la documentación de tipo comercial acostumbrada.

En virtud de lo anterior, EL ADMINISTRADOR adquiere toda responsabilidad frente a los diferentes documentos originales que tenga en su custodia, correspondiendo aplicar y disponer de mecanismos de custodia y seguridad suficiente que ampare no solamente la tenencia física, sino que además cuente con las seguridades respectivas frente a siniestros.

DÉCIMA SÉPTIMA: (Seguros).
Como parte de sus servicios de conformidad con este contrato de administración, EL ADMINISTRADOR no estará obligado a mantener seguros.

DÉCIMA OCTAVA: (Determinación de la tasa de interés de los créditos).
1. Determinación de la Tasa. Sujeto a lo establecido en EL FIDEICOMISO, EL ADMINISTRADOR podrá, en cualquier momento, determinar la tasa de interés aplicable a cada crédito, sujeto a términos y condiciones del correspondiente contrato de crédito y los documentos de contratación, entendiéndose que dicha tasa de interés será determinada individualmente para cada crédito y que EL ADMINISTRADOR tendrá la potestad de establecer diferentes tasas de interés para los diversos créditos.

2. Revisiones Periódicas. EL ADMINISTRADOR sólo tendrá la obligación de hacer una revisión integral de las tasas de interés de los créditos para determinar si las mismas requieren de ajustes conforme a los criterios generalmente aceptados para el tipo de créditos de que se trate y de acuerdo a las prácticas utilizadas por EL ADMINISTRADOR en su propia cartera.

3. Notificación a Deudores de Cambios de Tasa. EL ADMINISTRADOR notificará a los Deudores de los cambios en las tasas de interés de conformidad con lo establecido en los contratos de crédito, y dichos cambios serán efectivos en la fecha en que indique EL ADMINISTRADOR y sujeto a lo estipulado por los contratos de crédito.

VII.- INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

A.- HISTORIA Y DESARROLLO DEL EMISOR:

A.1 CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN:

HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.,

Sociedad Anónima constituida en la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 6763 de 24 de octubre 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 no bancaria 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 duración de la sociedad es perpetua.

Las empresas financieras están reguladas por la Ley No. 42 del 23 de Junio del 2001, que establece en su capítulo III, artículo 28, que su capital pagado no será menor de USD500,000.00.

HIPOTECARIA METROCREDIT.S.A., es una institución financiera no Bancaria con políticas de préstamos establecidas, que a partir del año 2008 otorga préstamos personales con la garantía hipotecaria con plazos de hasta 150 meses. El 99.38% de la cartera total de préstamos está conformada con hipotecas sobre bienes inmuebles, debidamente documentadas e inscritas en el Registro Público.
El 0.62% restante de su cartera, corresponde a préstamos personales a jubilados, con hasta 72 meses de plazo por descuento directo de su cheque de pensión de jubilación de la Caja de Seguro Social.

La solicitante tiene sus oficinas ubicadas en Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, Panamá, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622. Su correo electrónico es:hipotecaria@metrocreditpanama.com.

Hipotecaria Metrocredit, S.A., no forma parte de grupo alguno.

A.2 PERSONAL Y OFICINAS:

La empresa empezó a funcionar en junio del año 1994 con 3 personas más 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 había mayores garantías en el sector hipotecario, cambió el giro de su negocio a préstamos con garantías hipotecarias.

En la actualidad, producto de la creación de un call center (centro de llamadas de cobros) con el fin de mantener la eficiencia en los cobros así como baja morosidad tomando en cuenta una proyección de cartera para el año 2017 de USD100 millones. El mismo funciona en las oficinas de la Casa Matriz. La empresa cuenta con 106 colaboradores más su dueño- Presidente.

El Emisor tiene quince (15) oficinas de captación de Préstamos en Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Bugaba, Vista Alegre (Arraiján) y Cerro Viento (Ciudad de Panamá), Las Cumbres y Río Abajo en Panamá (Balboa), Coronado, Betania y 24 de diciembre (Panamá Este), estos

últimos abrieron el año 2014. Todos los préstamos son procesados y autorizados en la Casa Matriz de Panamá, por lo tanto no hay estadísticas de colocaciones por oficina. Durante el primer trimestre del año 2016 inició operaciones el Centro de Captación de Las Tablas.

El crecimiento de la empresa a través de centros de captación de préstamos en todo el país, ha sido financiado con el capital de trabajo de la empresa, y con el producto de las emisiones anteriores. El monto neto de depreciación y amortización invertido en cada uno de estos centros de captación de préstamos es el siguiente al 31 de marzo de 2017: (cifras en USD)

Activos Fijos	Terreno	Edificio	Equipo Rodante	Equipo de Ofic.	Mobiliario y Enseres	Instalación y mejoras	Letrero	Gasto de Organización	Totales
Panamá	500,000	60,000	426,864	292,510	163,442	281,513	21,999	39,149	1,785,477
Chitré			26,353	21,294	10,997		11,921	14,650	85,215
Santiago			47,681	31,713	30,612		20,832	20,272	151,110
Penonomé		158,000	74,577	23,829	14,784		5,971	29,149	306,310
David			111,114	17,221	36,911		1,160	21,888	188,294
Aguadulce			22,367	11,305	8,257		2,677	11,891	56,497
Chorrera			41,251	17,137	15,165		12,038	22,862	108,453
Cerro Viento			35,869	15,998	9,846		5,639	12,240	79,592
Bugaba			42,113	18,754	13,911		12,285	16,394	103,457
Vista Alegre		92,500	--	19,989	13,213		8,092	16,107	149,901
Las Cumbres		82,170	30,981	15,182	16,162		3,634	26,289	174,418
Balboa			17,998	19,225	5,405		4,004	19,370	66,002
Coronado			15,720	13,552	10,461		7,345	12,732	59,810
Betania			20,692	8,937	8,511		3,821	20,423	62,384
24 de diciembre			38,387	16,176	1,655		6,721	18,537	81,476
Las Tablas			20,685	21,708	15,719			19,223	77,335
Sub Totales	**500,000**	**392,670**	**972,652**	**564,530**	**375,051**	**281,513**	**128,139**	**321,176**	**3,535,731**
Depreciación y Amortización Acumuladas.	0	-97,510	-660,121	-433,216	-200,158	-248,734	-103,346	-265,880	**-2,008,965**
Total	**500,000**	**295,160**	**312,531**	**131,314**	**174,893**	**32,779**	**24,793**	**55,296**	**1,526,766**

* Oficinas Propias del Emisor. El resto son locales arrendados.

A.3 CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO:

Hipotecaria Metrocredit, cuenta al 31 de marzo de 2017, con líneas de crédito bancario por aproximadamente USD17,750,000,00. dólares con plazos entre 24 a 48 meses y una utilización cercana a USD 12,202,990 , mismos que no serán cancelados con el producto de la presente emisión, y sobregiros (garantizados por cesiones de hipotecas y depósitos a plazo fijo) por USD12,188,089 que no serán cancelados con el producto de esta emisión. A corto plazo no pretende incrementar el monto de las líneas de crédito bancarias de manera significativa.

A continuación detalle de obligaciones bancarias otorgadas por bancos y sus características al 31 de marzo de 2017:

BANCO	MONTO OTORGADO USD	TASA DE INTERES	GARANTIA	PLAZO	PORCION CORRIENTE DE PRESTAMOS POR PAGAR	PORCION A LARGO PLAZO DE PRESTAMOS POR PAGAR
Caja de Ahorros	353,193	7%	Hipotecas al 125%	60 meses	(1)164,379	
Metrobank	6,000,000	6.5% y Diferencial de 1.5%	Hipotecas y Depósito Pignorado	48 meses (varios préstamos)	4,339,437	826,326
Banco BAC	39,479	6.5%	Hipoteca	120meses/	(2)10,304	16,644(2)
Global Bank	3,000,000	6.5%	Hipotecas al 125%	48meses	1,124,415	1,517,421
Banco Panamá	2,000,000	6%	Hipotecas al 125%	48 meses	518,681	86,715
St. George Bank	2,000,000	Diferencial 1.5%	Hipotecas y Depósito Pignorado	36 meses	48,533	588,052
Banisi	1,000,000	6.50%	Depósito Pignorado	24 meses	1,000,000	
Balboa Bank & Trust	2,000,000	Diferencial 2%	Depósito Pignorado	24 meses		(3)1,962,083
TOTAL	16,392,672				7,205,749	4,997,241

Los créditos otorgados por Balboa Bank & Trust y de St. George Bank no han sido utilizados.

(1) Monto a ser cancelado el año 2017. Corresponde a préstamo hipotecario.
(2) Montos a ser cancelados el año 2017
(3) Banco intervenido. Garantizado con Depósito a Plazo. A ser neteado.

Las emisiones vigentes que se detallan en esta sección y parte de los préstamos bancarios, al 31 de marzo de 2017, están garantizadas por una cartera hipotecaria que en total asciende a 4,274 hipotecas que suman USD207,898,462 en avalúos lo que significa que el monto promedio por hipoteca es de USD22,272.58 y está cubierto por una garantía de USD48,642.60 (218% de cobertura). Cada préstamo promedio equivale a 0.0002340 del total de la cartera, lo que indica un riesgo altamente diversificado, así como los préstamos.

De este total de hipotecas hay 3315 hipotecas cedidas y/o en proceso de registro por por USD80,172,666 en pagarés (1.11 veces) y avalúos por USD168,984,523 garantizando las emisiones de VCNs y bonos por USD72,503,000 lo que representa 2.33 veces el saldo por este rubro.

Hay 100 hipotecas cedidas a bancos por un monto de USD11,968,527 en avalúos y USD7,138,728 en pagarés.

Las empresas encargadas de los avalúos de Hipotecaria Metrocredit, S.A., son AIR Avalúos, empresa de la localidad, y cuyos avalúos son reconocidos en los principales bancos y aseguradoras de la plaza, tales como Banistmo, MAPFRE, Scotiabank, BAC., 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. También efectúa avalúos la empresa Avinco fundada en el año 2000, como empresa avaluadora de reconocido prestigio, en el ámbito bancario y empresarial, que igualmente es aceptada por la mayoría de bancos y aseguradoras del país, e incluso el MEF.

A la fecha el Emisor ha desarrollado, una política de gobierno corporativo y manuales de crédito y riesgos que serán analizados y autorizados por la Junta Directiva próximamente.

A continuación presentamos un estado de capitalización y endeudamiento del Emisor para los períodos de 31 de marzo de 2017 , 31 de diciembre de 2016, 31 de diciembre de 2014, 31 de diciembre de 2013, 31 de diciembre de 2012.

Pasivos y Fondos de Capital	**31 Dic. 2013**	**31 Dic. 2014**	**31 Dic. 2015**	**31 Dic. 2016**	**31 Mar. 2017**
	USD	USD	**USD**	**USD**	
Pasivo					
Obligaciones bancarias	2,362,123	4,557,144	6,272,945	23,962,892	24,391,079
Impuestos y retenciones por pagar	1.305,147	1,633,180	2,448,754	3,439,033	3,635,764
Cuentas por pagar	151,077	185,318	303,482	579,617	314,099
Ingresos e intereses no devengados	15,688,012	19,874,908	21,111,600	18,754,958	17,132,267
Bonos y VCNs por Pagar por Pagar	46,250,000	55,250,000	64,531,000	67,980,000	72,052,000
Total de pasivos	65,756,359	81,500,550	94,667,781	114,716,500	117,525,209
Patrimonio de los accionistas					
Acciones comunes sin valor nominal,					
Emitidas y en circulación 4,000	4,000,000	5,000,000	7,938,000	9,000,000	9,000,000

acciones					
Utilidades retenidas	989,127	707,823	1,038,532	911,426	1,393,998
Total de patrimonio de accionistas	4,989,127	5,707,823	8,976,532	9,911,426	10,393,998
TOTAL	**70,745,486**	**87,208,373**	**103,644,313**	**124,627,926**	**127,919,207**

A continuación se encuentran vigentes las siguientes emisiones de Bonos Hipotecarios y VCNs:

Séptima Emisión de Bonos Hipotecarios: El Emisor obtuvo mediante la Resolución No. SMV No. 68-14 de 19 de febrero de 2014 la autorización para emitir seis millones de dólares en Bonos. La tasa de interés será de Libor a 3 meses + 3 % revisable cada 3 meses, con mínimo de 7.00% anual y máximo de 9.00% anual pagaderos mensualmente. La misma tiene como garantía un fideicomiso de créditos con garantía hipotecaria al 200% del importe de la emisión y pagarés por el 110% de la emisión .La fecha de emisión es 20 de marzo de 2014, y fecha de vencimiento es 20 de marzo de 2018 y al cierre del presente trimestre se habían colocado USD6,000,000.00 millones.

Octava emisión de Bonos Hipotecarios: Mediante la Resolución No. SMV-83-15 del 13 de febrero de 2015, se autorizó la emisión de B/45 millones. Para todas las series que se emitan el monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión , la fecha de pago de interés, el período de pago y el vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con cinco días de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Al 31 de diciembre de 2015 se habían emitido dos series de esta emisión.

La serie A por USD9,000,000.00 de la cual se habían colocado USD8,963,000.00 con fecha de emisión 19 de marzo de 2015 y fecha de vencimiento 19 de marzo de 2019. La tasa de interés es de Libor a 3 meses + 3 % revisable cada 3 meses, con mínimo de 7.00% anual y máximo de 9.00% anual pagaderos mensualmente. 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 remplace de darse el caso. Al 31 de diciembre la tasa es de 7% anual.

La Serie B es por USD7,000,000.00 de la cual se han colocado B/5,880,000.00. La fecha de emisión es 14 de diciembre de 2015 y su vencimiento es el 14 de diciembre de 2019. La tasa de interés es de Libor a 3 meses + 3 % revisable cada 3 meses, con mínimo de 7.00% anual y máximo de 9.00% anual pagaderos mensualmente. La tasa Libor se fijara 3 al inicio de cada trimestre utilizando la página del sistema de información financiero Bloomberg BBAM1, o de sistema que lo remplace de darse el caso. Al 31 de diciembre de 2015 la tasa es de 7.25% anual.

Novena emisión de Bonos Hipotecarios: Mediante la Resolución No. SMV-423-16 del 5 de julio de 2016, se autorizó la emisión de B/40 millones. Para todas las series que se emitan el monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión , la fecha de pago de interés, el período de pago y el vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con cinco días de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

Al 31 de diciembre de 2015 se habían emitido dos series de esta emisión. En la actualidad hay series emitidas a 2 años a una tasa de interés de 7.50% anual y a 3 años a una tasa de interés de 7.75% anual

La tasa de Interés de cada Serie podrá ser fija o variable a opción del Emisor.

En caso de ser variable, los Bonos de dicha Serie devengarán una tasa de interés equivalente a Libor a tres (3) meses más un margen aplicable que será determinado por el Emisor según la demanda del mercado. Adicionalmente, en caso de ser variable el Emisor podrá establecer una tasa máxima o mínimo para cada serie. La tasa Libor se fijara al inicio de cada trimestre utilizando la página del sistema de información financiero Bloomberg BBAM, o de sistema que lo reemplace de darse el caso.

En caso de ser fija, los Bonos de dicha Serie devengarán una Tasa de interés que será determinada por el Emisor según la demanda del mercado al menos cinco (5) días hábiles antes de la emisión de cada serie. Para todas las series que se emitan la tasa de interés, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con tres días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A..

A continuación se presentan la emisiones de Bonos y VCNs, de las cuales encuentran emitidas y en circulación las siguientes series al 31 de marzo de 2017 (Montos en USD).

Monto Serie	Serie	Instrumento	No. Resolución	Fecha de Vencimiento	Monto Colocado
2,000,000	A	Bonos	423-16	07/26/2019	1,304,000
2,000,000	B	Bonos	423-16	07/26/2018	2,000,000
2,000,000	C	Bonos	423-16	08/11/2019	160,000
2,000,000	D	Bonos	423-16	08/11/2018	2,000,000
1,000,000	E	Bonos	423-16	09/09/2018	983,000
12,000,000	F	Bonos	423-16	10/08/2018	7,237,000
1,500,000	G	Bonos	423-16	11/23/2018	1,417,000
2,000,000	H	Bonos	423-16	01/29/2019	1,977,000
1,500,000	I	Bonos	423-16	03/08/2019	510,000
2,000,000	J	Bonos	423-16	03/30/2019	0

Décima Tercera Emisión de Valores Comerciales Negociables autorizada mediante la Resolución No. SMV579-14 del 25 de noviembre de 2014. Es por un monto de USD42 millones en varias series, las cuales ocho (K, L, M, N, O, P,Q, R) se encuentran vigentes en la actualidad. La tasa de interés de esta emisión 6.75% anual para todas estas series, y su colocación es la siguiente:

Monto Serie	Serie	Instrumento	Resolución	Fecha Venc.	Monto coloc.
11,000,000	K	VCN	579-14	05/24/2017	10,689,000
6,000,000	L	VCN	579-14	07/01/2017	5,795,000
1,500,000	M	VCN	579-14	07/10/2017	1,500,000
1,000,000	N	VCN	579-14	10/12/2017	1,000,000

10,000,000	O	VCN	579-14	05/24/2017	7,865,000
3,000,000	P	VCN	579-14	01/30/2018	1,933,000
3,000,000	Q	VCN	579-14	02/10/2018	2,099,000
4,000,000	R	VCN	579-14	03/14/2018	2,740,000

Para las otras series que se emitan el monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión, la fecha de pago de interés, el período de pago y el vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con cinco días de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Las fechas de emisión y vencimiento de cada serie la podemos ver en el punto VII A.2

La emisión tiene como garantía un fideicomiso de créditos con garantía hipotecaria al 200% del importe de la emisión y pagarés por el 110% de la misma.

Al 31 de marzo de 2017 , a la empresa se le han aprobado las siguientes emisiones de Valores.(las cuales se mantienen vigentes)

Instrumento	Fecha Resolución	Monto de la Emisión	Resolución
Séptima Emisión de Bonos	19-febr 2014	B/.6 millones	SMV 68-14
Octava Emisión de Bonos	13- Febr-2015	B/.45 millones	SMV 83-15
Novena Emisión de Bonos	5 – Julio-2016	B/.40 millones	SMV 423-16
Décima Tercera Emisión de VCNS	25 Nov 2014	B/.42 millones	SMV 579-14

A continuación un cuadro detallado de las emisiones vigentes y las series emitidas y en circulación al 31 de marzo de 2017 (montos en USD)

No. de Resolución de Autorización	Tipo de Valor	Monto de la Emisión	Serie	Monto de la Serie	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación	Monto disponible	Tasa de Interés	Garantía
68-14	Bono	6,000,000	A	6,000,000	03/20/2018	6,000,000	0	7%	Fideicomiso
83-15	Bono	45,000,000	A	9,000,000	03/19/2019	8,963,000	37,000	7%	Fideicomiso
83-15	Bono	45,000,000	B	7,000,000	12/14/2019	5,880,000	1,120,000	7.25%	Fideicomiso
83-15	Bono	45,000,000	C	3,000,000	03/24/2020	0	3,000,000	9%	Fideicomiso
579-14	VCN	42,000,000	K	11,000,000	05/24/2017	10,689,000	311,000	6.75%	Fideicomiso
579-14	VCN	42,000,000	L	6,000,000	07/01/2017	5,795,000	205,000	6.75%	Fideicomiso
579-14	VCN	42,000,000	M	1,500,000	07/10/2017	1,500,000	0	6.75%	Fideicomiso
579-14	VCN	42,000,000	N	1,000,000	10/12/2017	1,000,000	0	6.75%	Fideicomiso
579-14	VCN	42,000,000	O	10,000,00	05/24/2017	7,865,000	2,135,000	6.75%	Fideicomiso
579-14	VCN	42,000,000	P	3,000,000	01/30/2018	1,933,000	1,067,000	6.75%	Fideicomiso
579-14	VCN	42,000,000	Q	3,000,000	02/10/2018	2,099,000	901,000	6.75%	Fideicomiso

579-14	VCN	42,000,000	R	4,000,000	03/14/2018	2,740,000	1,260,000	6.75%	Fideicomiso
423-16	Bono	40,000,000	A	2,000,000	07/26/2019	1,304,000	696,000	7.75%	Fideicomiso
423-16	Bono	40,000,000	B	2,000,000	07/26/2018	2,000,000	0	7.50%	Fideicomiso
423-16	Bono	40,000,000	C	2,000,000	08/11/2019	160,000	1,840,000	7.75%	Fideicomiso
423-16	Bono	40,000,000	D	2,000,000	08/11/2018	2,000,000	0	7.50%	Fideicomiso
423-16	Bono	40,000,000	E	1,000,000	09/09/2018	983,000	17,000	7.50%	Fideicomiso
423-16	Bono	40,000,000	F	12,000,000	10/08/2018	7,237,000	4,763,000	7.50%	Fideicomiso
423-16	Bono	40,000,000	G	1,500,000	11/23/2018	1,417,000	83,000	7.50%	Fideicomiso
423-16	Bono	40,000,000	H	2,000,000	03/08/2019	1,997,000	3,000	7.50%	Fideicomiso
423-16	Bono	40,000,000	I	1,500,000	03/08/2019	510,000	990,000	7.50%	Fideicomiso
423-16	Bono	40,000,000	J	2,000,000	03/30/2019	0	2,000,000	7.50%	Fideicomiso

Al 31 de marzo de 2017 las garantías se encuentran depositadas en la fiduciaria Central Fiduciaria. Hay garantías en proceso de cesión y registro dentro de lo que contempla el proceso fiduciario,

B.- CAPITAL ACCIONARIO:

En reunión extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, con fecha 16 de septiembre de 2010 se aprobó el aumento del Capital Social Autorizado a 3,000 acciones con valor de USD1, 000 cada una, tal como consta en la Escritura Pública No. 21,946 de 19 de noviembre de 2010, debidamente inscrita en el Registro Público el 24 de noviembre de 2010.

En acta del 8 de junio de 2012 se aprobó aumentar el capital a 8 millones de dólares, divididos en 8,000 acciones comunes con un valor nominal de Mil (1,000) dólares cada una. Esta acta se protocolizó en Escritura Pública N°13,027 del 8 de junio de 2012, inscrita en el registro Público el 11 de junio de 2012 a la Ficha 293941 y Documento 2188996

El Emisor, debido a que su principal accionista efectuó aportes extraordinarios a capital, logró al 31 de diciembre de 2014 un capital pagado de USD5,000,000 (5,000 acciones). No existía un compromiso formal de aumentar el capital, no obstante el accionista único se propuso a alcanzar la suma de USD8 millones de capital pagado al 31 de diciembre de 2015.

Al 31 de diciembre de 2016 el capital pagado incrementó en USD1,062,000,000 en efectivo o sea un 13.38% durante el año, para alcanzar un monto de USD9,000,000.00, mismo que se mantiene al 31 de marzo de 2017. El único accionista pretende seguir aumentando el capital pagado en efectivo durante el año 2017 y años sucesivos.

No existen acciones suscritas y no pagadas al 31 de marzo de 2017.

No hay acciones en tesorería, ni derechos preferentes de compra. La empresa tiene un solo accionista.

A continuación detalle del aumento del capital del año 2004 a la fecha

AÑO	CAPITAL PAGADO
2004	225,000

2005	500,000
2006	500,000
2007	820,000
2008	1,300,000
2009	1,500,000
2010	1,860,000
2011	2,260,000
2012	3,045,000
2013	4,000,000
2014	5,000,000
2015	7,938,000
2016	9,000,000
2017	9,000,000

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 Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá donde existe un expediente contentivo de la misma.

D.- DESCRIPCION DEL NEGOCIO.

1. Giro Normal del Negocio

HIPOTECARIA METROCREDIT.S.A., es una institución financiera no Bancaria con políticas de préstamos establecidas, que a partir del año 2008 otorga préstamos personales con la garantía hipotecaria con plazos de hasta 150 meses.

El 98% de la cartera total de préstamos está conformada con hipotecas sobre bienes inmuebles, debidamente documentadas e inscritas en el Registro Público.

El 1% restante de su cartera, corresponde a préstamos personales a jubilados, con hasta 72 meses de plazo por descuento directo de su cheque de pensión de jubilación de la Caja de Seguro Social.

La mayoría de sus préstamos son otorgados a 120 meses y el 80% al 85% son cancelados entre 60 y 72 meses. Ningún cliente representa más del 1% de los ingresos totales de la empresa.

Los parámetros considerados para otorgar un crédito son los siguientes:

1- Salario
2- Edad de la persona
3- Posibilidades de repago
4- Referencias de Crédito

5- Avalúo de la propiedad.

La tasa de interés a cobrar depende del análisis de crédito y riesgo. Mientras más el riesgo, más baja la tasa. El promedio es de 12% agregado.

El Emisor no ha sido sancionado por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá o la Bolsa de Valores de Panamá.

El Emisor luego de una estrategia de mercadeo bien estructurada, mantiene una campaña publicitaria a través de televisión, Emisoras de radio regionales y vallas de carretera. Completa la estrategia de mercadeo las visitas de prospección personales efectuadas por las ejecutivas de la empresa en las diferentes ciudades y áreas aledañas donde están ubicadas sus sucursales.

La solicitante está regida por las reglamentaciones de la Ley No.42 de 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.

2. Descripción de la Industria.

La industria de las financieras es altamente competitiva debido a que la mayoría de las empresas financieras tienen como mercado objetivo a: empleados del sector público y privado, jubilados, pequeñas y medianas empresas, este mercado es también abordado por la banca local, lo que crea mayor presión de competencia. Dicha competencia se centra en las tasas de interés, las políticas de garantía, el apetito de riesgo de la empresa y la agilidad del servicio que puedan ofrecer.

Actualmente, se encuentran 167 empresas financieras autorizadas por el Ministerio de Comercio e Industrias. No obstante, se carece de información consolidada y actualizada de las Financieras en Panamá, hecho por el cual no se puede emitir una opinión objetiva y veraz en relación a la posición del Emisor dentro de la industria y comparativos frente a sus pares similares.

Además como se ha mencionado anteriormente, Hipotecaria Metrocredit, S.A., es una financiera de nicho con particularidades que la hacen casi única en el mercado de la República de Panamá.

A continuación se presentan los Estados Financieros del conjunto de las empresas financieras que operan en la República de Panamá con cifras 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 2014
(en miles de Dólares)

ACTIVOS		PASIVOS	
Efectivo y caja	1,952,932	Cuentas y Efectos por Pagar	531,665,448

Depósitos en Banco	151,524,150		
Cuentas y efectos por cobrar	279,897,818		
Inventario	2,500	PRESTAMOS	
PRESTAMOS		Bancos	352,923,509
Hipotecarios	26,402,170	Sobregiros	2,322,775
Vehículos	18,948,355	Otras Entidades Financieras	0
Garantías Prendarias	0		
Bonos y Acciones	0		
Personales	640,345,398	Particulares	6,248,682
Sector Comercial	70,990,001	Accionistas	62,301,787
Otras Garantías	254,502,688	Organismos internacionales	0
Menos: Intereses no devengados	115,430,202		
Reserva Ctas. Malas	17,923,636	Cuentas y Gastos Acumulados	11,689,837
Comisiones Diferidas	0	Impuestos por pagar	6,079,468
Inversiones: Bonos Gob. Panamá	0	Otros pasivos	66,037,929
Bonos Privados	0		
Acciones	21,254,928	**TOTAL DE PASIVO**	**1,039,269,435**
Otras	17,565,163		
Mobiliarios y Equipos	12,948,551	Capital Pagado	149,625,336
Terrenos Mob. Equipos y Mejoras	12,001,096	Capital Adicional	61,978,391
Bienes Inmuebles	2,429,691	Utilidades Retenidas	173,670,401
Bienes Muebles	669,354	Impuesto Complementario	-1,356,817
Equipo Rodante	3,349,766	Reservas de Capital	2,458,759
Otros Activos	14,712,847	Déficit o superavit	-3,164,954
Menos:		Otras Reservas	-12,480,119
Depreciación Acumulada	22,105,118		
Equipo en Arrendamiento Financ.	0		
Cuentas Pagadas por Adelantado	7,180,756	**TOTAL DE CAPITAL**	**370,730,997**
Otros Activos	28,781,224		
TOTAL DE ACTIVOS	**1,410,000,432**	**TOTAL DE PASIVOS Y CAPITAL**	**1,410,000,432**

Fuente: Dirección de Empresas Financieras/MICI. Esta información variará a medida que los regulados presenten los estados financieros correspondientes al año 2013.Información recabada de las empresas financieras a través de sus Estados Financieros. Fecha de actualización 5 de octubre de 2015

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
Ministerio de Comercio e Industrias
Dirección General de Empresas Financieras
Ingresos y Gastos de las Empresas Financieras
Año 2014
(en balboas)

(a) TOTAL DE INGRESOS	**182,958,383**
Ingresos por intereses /préstamos y financiamientos otorgado	153,746,221
Comisiones recibidas	16,8701,260
Ingresos por Dividendos	189,565
Ingresos por Arrendamiento Financiero	0
Intereses	1,612,416
Amortización	0
Otros Cargos	3,814,764
Reintegro de reservas para cuentas malas	0
Indemnización de seguros	0
Otros ingresos	6,725,157
(b) TOTAL DE GASTOS	**147,458,290**
Gastos generales y administrativos	108,409,349
Depreciación y Amortización	3,208,199
Servicios de descuentos	259,763
Otros gastos	35,580,980
TOTAL DE UTILIDADES O PERDIDA EN EL PERIODO	**35,500,093**
Menos:	
Impuesto sobre la renta	7,393,518
Impuesto complementario	-6,988
Dividendos no distribuido	771,843
Total Utilidades Retenidas	27,341,621
Déficit o Superávit al inicio del año	1,538,267
DÉFICIT O SUPERÁVIT AL FINAL DEL AÑO	**28,558,302**

Nota: Estas cifran son preliminares y varían a medida que las empresas presentan la información
Fuente:Dirección Nacional de Empresas Financieras MICI-Fecha de actualización 5 de octubre de 2015.

Cuadro No. 3
Ministerio de Comercio e Industrias
Dirección General de Empresas Financieras
Desde el año 2009 al 2012

Años	Total de Sucursales	Sucursales en el Interior	Sucursales en la Ciudad	Empleados Permanentes	Empleados Eventuales	Otros Empleados
2009	581	170	365	5,361	112	60
2010	477	153	331	4,697	233	101
2011	472	143	349	4,448	348	68
2012	356	88	239	3,200	42	102
Total	1,886	554	1,284	17,706	735	331

Años	Cartera Bruta	Intereses y Otros Conceptos por devengar	Cartera Neta	Monto de Morosidad	Porcentaje de Morosidad	Monto acumulado de Cuentas Malas
2009	USD2,666,256,317	USD420,713,279	USD2,288,126,208	USD152,454,131	7%	B/:125,209,533
2010	USD2,331,641,772	USD412,195,876	USD2,126,232,808	USD161,166,953	8%	B/:182,446,405
2011	USD2,052,039,090	USD353,325,213	USD1,591,725,182	USD165,005,775	10%	B/:103,993,489
2012	USD1,786,839,348	USD420,268,675	USD1,371,057,218	USD106,988,192	8%	B/:46,377,965
Total	USD8,836,836,477	USD1,606,503,044	USD7,377,141,417	USD585,615,051	8%	B/:458,027,392

Años	Ventas Netas Acumuladas	Personales	Autos	Muebles	Hipotecas	Comerciales
2009	USD1,181,625,426	USD399,448,305	USD69,830,837	USD18,295,103	USD677,289,291	USD118,940,966
2010	USD807,397,414	USD265,976,314	USD77,937,898	USD24,181,722	USD350,358,860	USD116,177,063
2011	USD551,807,462	USD215,084,207	USD77,866,397	USD11,118,806	USD18,113,070	USD166,974,378
2012	USD534,660,221	USD192,410,043	USD77,911,153	USD25,750,248	USD38,292,543	USD95,495,450
Total	USD3,075,490,522	USD1,072,918,870	USD303,546,284	USD79,345,879	USD1,084,053,764	USD497,587,857

Fuente: Dirección General de Empresas Financieras
Nota: las cifras proveídas varían de acuerdo a la información oportuna suministrada por los regulados

Cuadro 4
Ministerio de Comercio e Industrias
Dirección General de Empresas Financieras
Empresas Financieras Autorizadas y Revocadas
Año 2017

PROVINCIA	2015	2016	2017

COCLE	1	1	1
COLON	7	7	7
CHIRIQUI	8	9	9
HERRERA	1	1	1
PANAMA	147	156	158
VERAGUAS	3	3	3
TOTAL	167	178	180

Fuente: Dirección General de Empresas Financieras/MICI

Competidores del Emisor:
Los principales competidores del Emisor son los bancos de licencia general domiciliados en la República de Panamá, y financieras tales como Corporación El Sol, Financiera Govimar, Financomer, Colfinanzas y otras.

No obstante en el rubro de préstamos con garantía hipotecaria el Emisor se encuentra entre los líderes en este segmento por su especialidad..

No nos es posible indicar cuál es la cuota del mercado de cada uno, ni el tamaño total del mercado ya que esta cifra no se encuentra disponible en la Dirección Nacional de Financieras o no es pública. Además por la naturaleza intrínseca del negocio del Emisor, es un negocio muy sui generis ya que el 98% de su cartera corresponde a préstamos personales con garantía hipotecaria, y 2% préstamos a jubilados de la Caja de Seguro Social.

Ninguna empresa competidora tiene un giro de negocios similar al del Emisor, que podamos considerar un competidor directo.

3. **Principales Mercados donde compite.**

El segmento del mercado donde participa Hipotecaria Metrocredit es el de préstamos personales con garantía hipotecaria (99.38% de su cartera) y préstamos a jubilados con descuento directo de la Caja de Seguro Social (0.62% de la cartera). Esta es una financiera de nicho.

La mayor exposición de las instituciones financieras está basada en el riesgo crediticio. En este sentido, la cartera de créditos de Hipotecaria Metrocredit posee un enfoque estratégico orientado al mercado hipotecario, esto demuestra un perfil más conservador al contar con las hipotecas como garantía, las cuales están debidamente documentadas e inscritas en el Registro Público.

Para el Emisor toda persona que tenga una casa, buen salario y buenas referencias de crédito es un cliente potencial. El Emisor no toma en consideración donde trabaja el cliente (si es sector público o privado) ya que al final quien paga el préstamo es la casa.

El Emisor tiene 15 oficinas o centros de captación de Préstamos en Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Bugaba, Vista Alegre (Arraiján) y Cerro Viento (Ciudad de Panamá), Las Cumbres y Río Abajo en Panamá (Balboa), Coronado, Betania y 24 de diciembre (Panamá Este), estos últimos abrieron el año 2014. Durante el primer trimestre del año 2016 inició operaciones el Centro de

Captación de Las Tablas. Todos los préstamos son procesados y autorizados en la Casa Matriz de Panamá, por lo tanto no hay estadísticas de colocaciones por oficina.

Ningún crédito (4,274 préstamos hipotecarios) representa siquiera el 1% del monto total de colocaciones de la empresa (USD95,193,004.00) .El monto promedio por préstamo hipotecario al 31 de marzo de 2017 es de USD22,272.58 Hay 100 hipotecas cedidas a bancos por un monto de USD7,138,728 y 3315 hipotecas por USD168,984,523 garantizando las emisiones de VCNs y bonos por USD72,503,000 lo que representa 2.33 veces el saldo por este rubro. Hay un monto de más de 859 hipotecas por casi USD8millones a la fecha que no garantizan obligación alguna. El monto total de hipotecas dadas en garantías equivale a 2.18 veces el monto de la cartera de préstamos. El riesgo está muy diversificado, cada préstamo representa el 0. 0.0002340 de la cartera de acuerdo a los estados financieros auditados al 31 de marzo de 2017.

No es posible definir cuál es la concentración geográfica de los préstamos del Emisor ya que todos las oficinas son Centros de Captación de Préstamos, los cuales se aprueban y desembolsan en la Casa Matriz. No obstante según información del Emisor, la oficina de David es la mayor captadora de préstamos hipotecarios y luego la oficina de Penonomé.

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

4. **Otros**

   a.- el negocio del Emisor no depende de las condiciones climáticas
   b.- no hay materia prima que afecte este negocio
   c.- el Emisor tiene un equipo de ventas en cada centro de captación de préstamos y además se apoya en una fuerte campaña publicitaria a través de televisión, radio y vallas de carretera.
   d.- el Emisor no es dependiente ni de patentes ni licencias industriales.
   e.- bases en que se apoya para declaraciones sobre posición competitiva-no aplica
   f.- el Emisor está regulado y supervisado por la Dirección Nacional de Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias.

5. **Restricciones Monetarias**

   No existe ninguna ley o decreto que imponga restricciones monetarias al Emisor.

6. **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.

7. **Sanciones Administrativas**

El Emisor no ha sido sancionado administrativamente por la Superintendencia del Mercado de Valores o por la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

E.- ESTRUCTURA ORGANIZATIVA:

El Emisor no forma parte de un grupo

F.- PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS:

Al 31 de marzo de 2017 existen inversiones en locales, y equipos de oficina y rodante, tanto en la casa matriz, como en las Centros de Captación de Préstamos por un monto neto después de depreciación y amortización de USD1,526,766.00 tal y como aparece en la Sección A-2 del presente prospecto.

Las mismas se encuentran libres de gravámenes.

G.- INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES, LICENCIAS:

Este rubro no es aplicable por la naturaleza de las operaciones de la solicitante, por lo que no se hace referencia al mismo.

H.- INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS:
Este rubro no es aplicable por la naturaleza de las operaciones de la solicitante, por lo que no se hace referencia al mismo.

VIII.- ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A.- LIQUIDEZ:

La liquidez de un negocio en su forma más 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.
Para el período correspondiente al primer trimestre del año 2017, la empresa registró activos circulantes por un monto de USD37,351,282 lo cual consideramos adecuado, ya que representa un aumento de 7.19% vs las cifras reportadas al 31 de diciembre de 2016 en el informe previo .

El efectivo representó USD22,216,517 un aumento del 7.27% vs el 31 de diciembre de 2016 producto sobre todo de un aumento en la colocación de nuevos bonos por USD7,393,000 adicionales y una disminución en los vcns de USD3,321,000. La cartera de préstamos (a corto y largo plazo) aumentó un monto de USD1,648,484 adicionales, o un 1.76% vs el trimestre precedente, lo que es el área más productiva de la empresa .
Los activos circulantes representan el 29.20 % del total de activos, el restante 71.80% está representado por préstamos por cobrar clientes con vencimiento a más de 1 año 64.34%, propiedad, mobiliario y equipo de oficinas 1.16%, inversiones en acciones y bonos 1.45%, propiedades disponibles para la venta 0.06%y otros activos representan el restante 0.59%, del total de activos. La porción a más de doce meses de los préstamos por cobrar se incluyen en el rubro de otros activos.

Adicionalmente se reclasificó como otros activos el monto de los depósitos a plazo que mantiene la empresa en Balboa Bank & Trust, institución que a la fecha se mantiene intervenida por la Superintendencia de Bancos de Panamá y con cuya disponibilidad no se cuenta a la fecha. Este monto asciende a US4,120,831 y representa 3.22% del total de activos . El resto de los otros activos representa 0.58%.

Es importante destacar que los préstamos con vencimiento a más de 1 año representan 64.34% del total de activos, rubro que creció vs el último trimestre del año 2016 en 0.91%.

El total de la cartera de préstamos por cobrar es de USD95,193,004 o sea 74.42% del total de los activos de la empresa.

El total de los activos asciende a USD127,919,207 y representa un aumento de USD3,291,281 o un 2.64% vs el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2016, siendo los motores de este crecimiento el aumento en la colocación de créditos con un 50.01% del total, efectivo 49.06% y otros activos un 0.93% del total. Este total de activos representan 20.25% de aumento sobre el año terminado el 31 de diciembre de 2016.

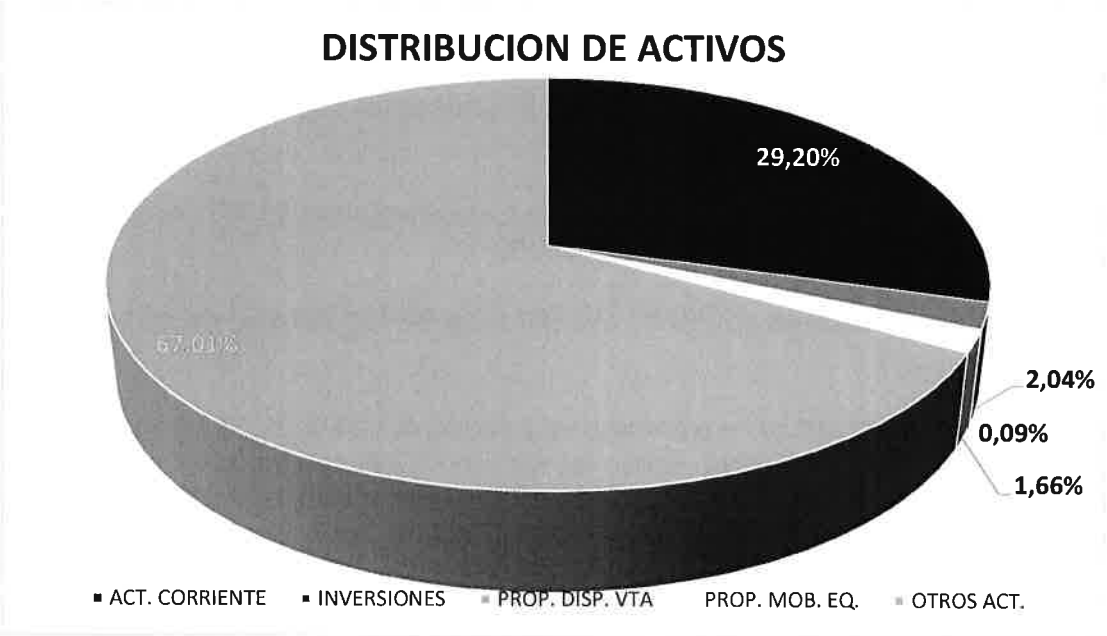
Al 31 de marzo de 2017 los pasivos totales alcanzaron la suma de USD 117,525,209 un 2.45% mayor que el período correspondiente al 31 de diciembre de 2016, desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes USD42,926,737 o sea 36.53% del total, que a su vez tuvo una disminución de 6.40% vs el 31 de diciembre de 2016, esto se compadece con la estrategia de la empresa de reestructurar su balance y mejorar los índices de liquidez y calces. Al 31 de diciembre de 2016 los pasivos corrientes representaban 39.98% del total de pasivos y a marzo de 2017 este rubro representa 36.53%. Los VCNs por pagar disminuyeron 8.99% o USD3,321,000.00

El pasivo a largo plazo, aumentó en 15.16% vs el trimestre anterior, ya que al 31 de diciembre de 2016 el monto de los mismos fue de USD49,900,559 vs USD57,466,205 al 31 de marzo de 2017. Este aumento obedece sobre todo a un aumento en la colocación de bonos por USD7,400,000.00 o un 23.82%

Los otros pasivos disminuyeron en USD1,822,108.00 o 9.61%.

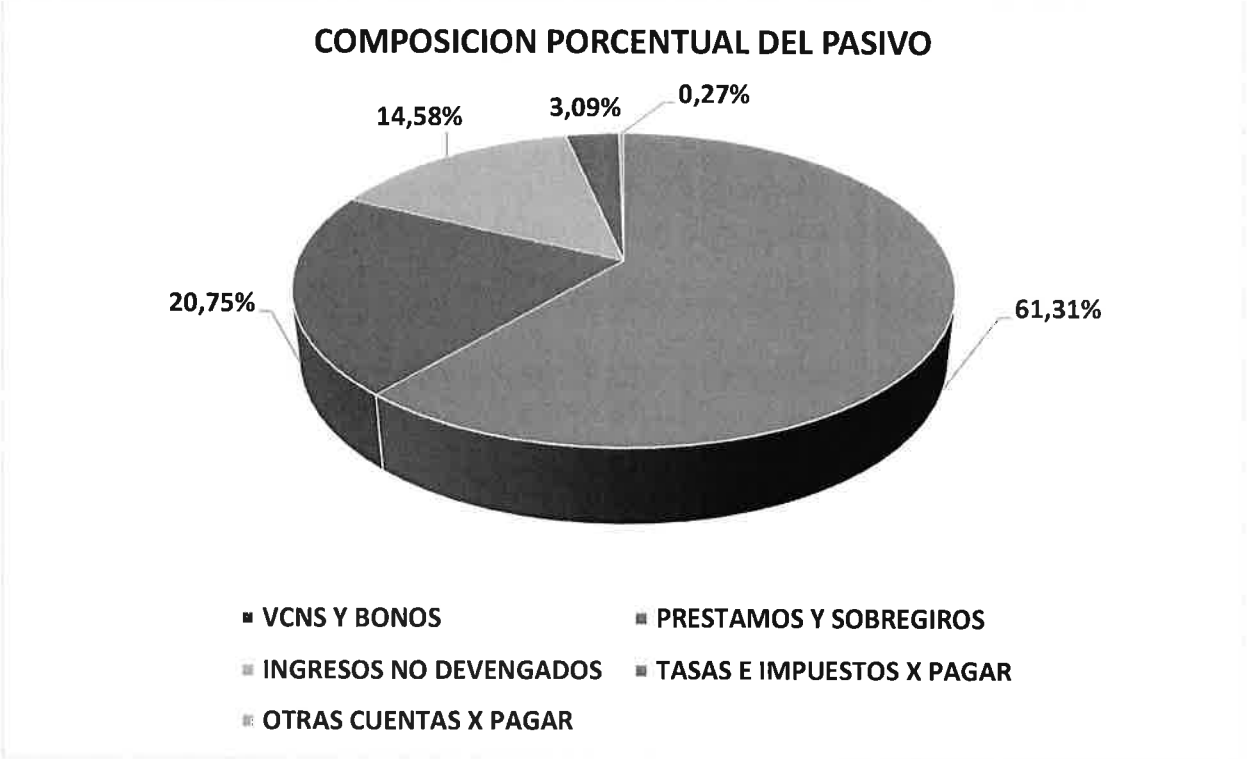
La relación corriente mejoró ya que al 31 de diciembre de 2016 esta relación fue de 0.76 a 1, y para el 31 de marzo de 2017 es 0.87 a 1.

A continuación cuadro indicando la distribución porcentual de los activos del Emisor.



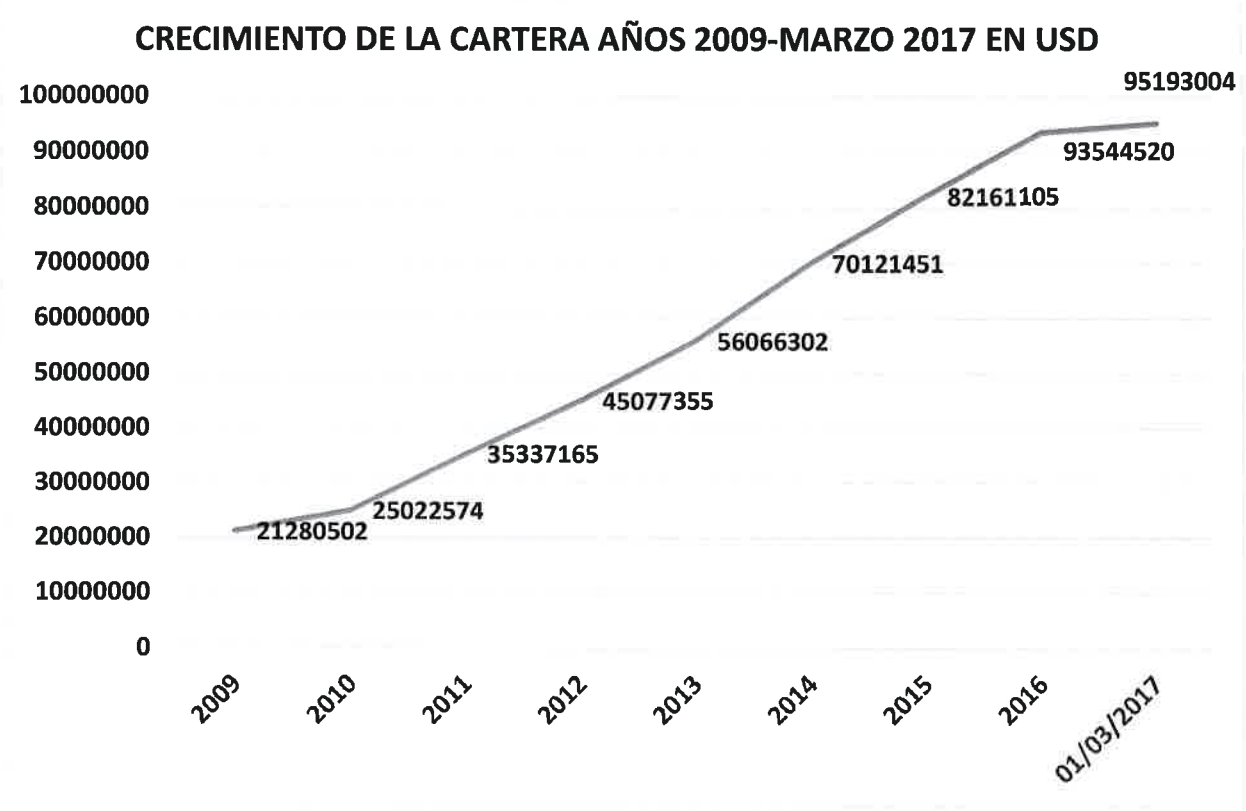
Fuente: estados financieros del Emisor

A continuación gráfico describiendo la composición del pasivo al 31 de marzo de 2017.

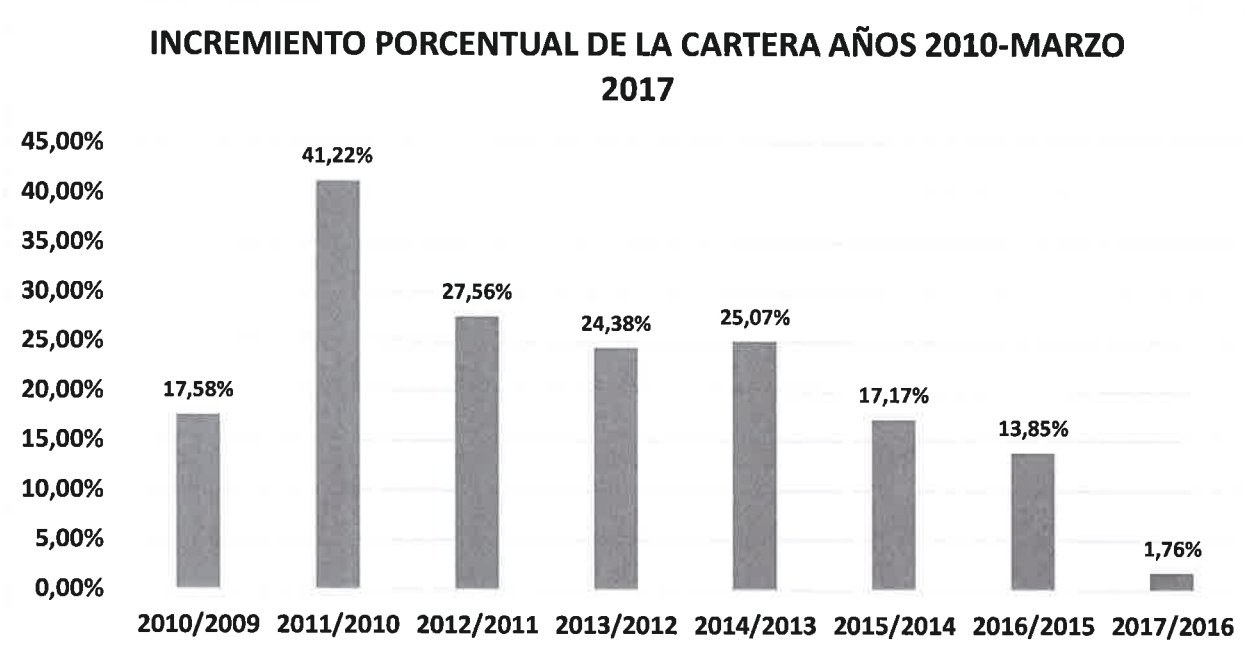


Fuente: Estados Financieros del Emisor

A continuación gráfico detallando el crecimiento de la cartera para los años 2009- marzo de 2017



Fuente: estados financieros del Emisor



Fuente: estados financieros del Emisor

Siendo la cobranza de sus préstamos, la fuente de repago de la emisión, y un indicativo de eficiencia operativa, a continuación presentaremos un cuadro conteniendo un análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar comparativo para los años 2016 y marzo de 2017.

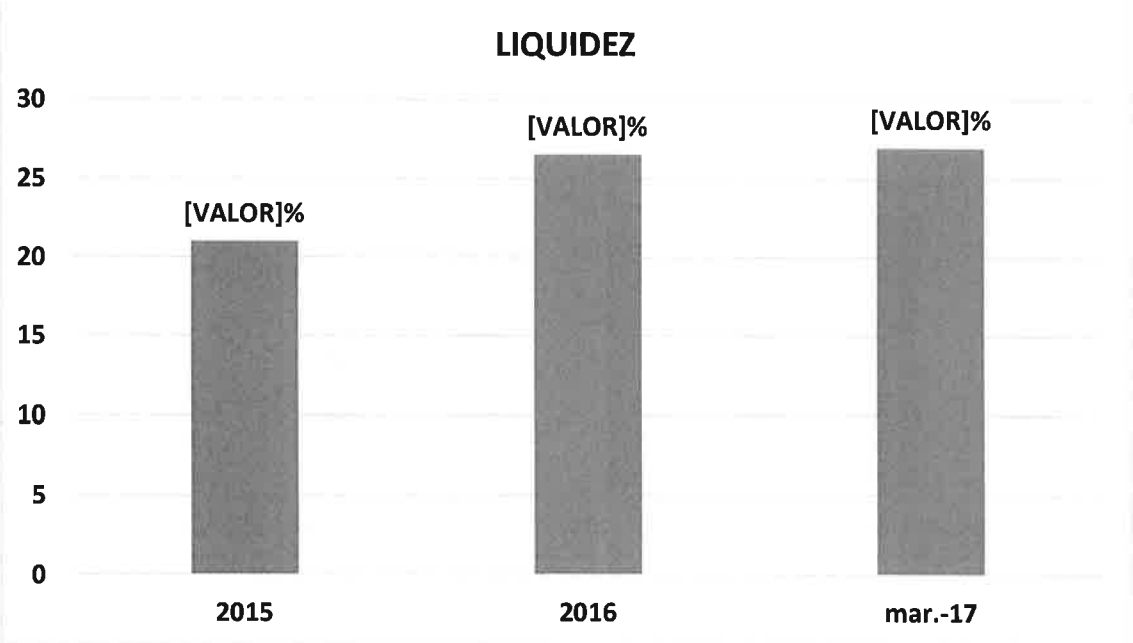
Es importante mencionar que cuando el préstamo pasa de 180 días, el mismo pasa al departamento legal para su demanda y posterior ejecución, por lo tanto no hay reservas ni castigos, ni cuentas malas porque la garantía es hipotecaria. Solo hay cuentas atrasadas en un momento dado. La empresa no establece provisión para cuentas incobrables, sino que carga al gasto de cuentas incobrables el saldo de la cuenta al momento en que esta se produzca

Análisis de morosidad de los saldos de los préstamos netos por cobrar al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016.

Detalle	Dic2016	%	Marzo 2017	%
Corriente	92,773,439	99.18	94,386,864	99.15
30 días	331,720	0.35	352,214	0.37
60 días	190,813	0.21	228,463	0.24
90 días	103,834	0.11	95,193	0.10
120 días	144,714	0.15	133,270	0.14
Totales	93,544,520	100.00	95,193,004	100.00

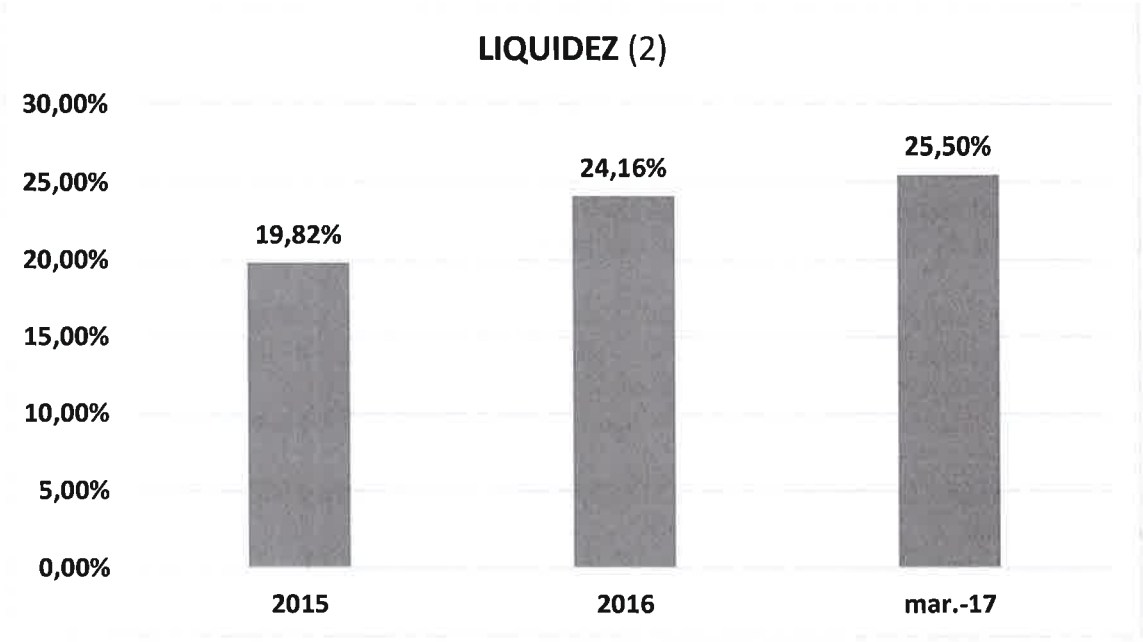
Fuente: estados Financieros del Emisor

A continuación gráfico mostrando la liquidez basada en Activos Líquidos/Pasivos Costeables.

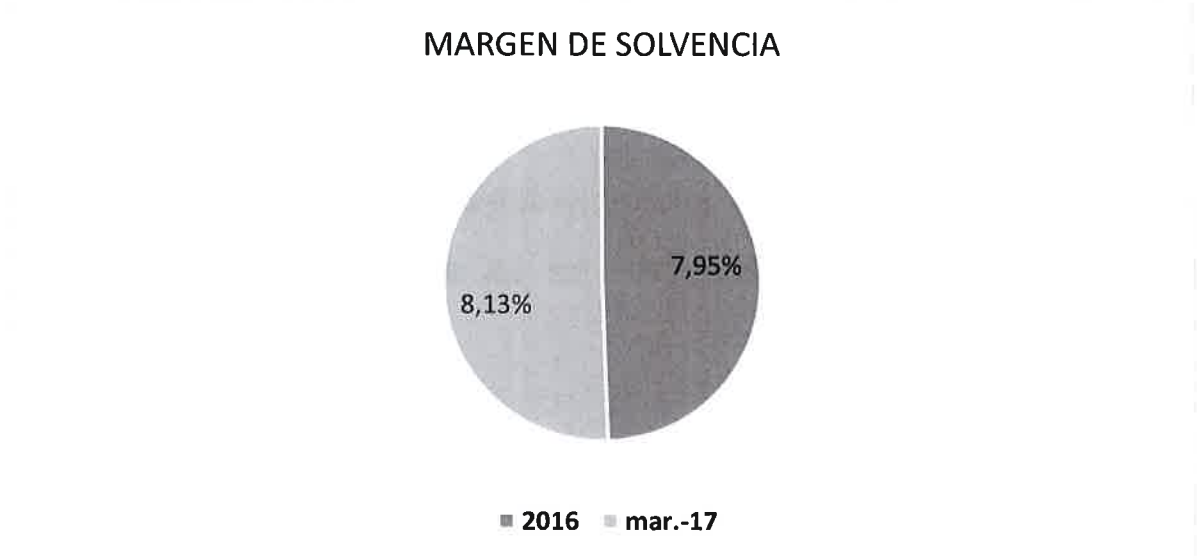


Fuente: estados financieros de Emisor

Indice de Liquidez basado en Fondos Disponibles/Pasivos costeables



Fuente: estados financieros del Emisor



Fuente: estados financieros del Emisor

B.-RECURSOS DE CAPITAL:

En mayo del año 2005 se pasa de tener un capital de USD225,000 a USD500,000, debido a la capitalización de utilidades y cuentas por pagar a los accionistas. La empresa aumentó su capital pagado a una suma de B/820,000.00 en el año 2007.

En reunión extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, se aprobó el aumento del Capital Social Autorizado a 2,000 acciones con valor de USD1,000 cada una, tal como consta en la Escritura Pública No. 9685 de 6 de mayo de 2008, debidamente inscrita en el Registro Público el 12 de mayo de 2008.

En reunión extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, de 16 de septiembre de 2010, se aprobó el aumento del Capital Social Autorizado a 3,000 acciones con valor de USD1,000 cada una, tal como consta en la Escritura Pública No.21,946 de 19 de noviembre de 2010, inscrita el 24 de noviembre de 2010.

La empresa aumentó su capital pagado a una suma de USD 1, 860,000 en efectivo en el cuarto trimestre del año 2010, y su relación de apalancamiento en ese momento era de 11.68 veces vs. 13.38 a diciembre 31 de 2009.

Al 31 de diciembre de 2011 el accionista de la empresa hizo aportes en efectivo, que llevan el capital pagado a USD2,260,000, y al 31 de diciembre de 2012, el capital pagado alcanza un monto en efectivo de USD3,045,000.

Producto de diversos aportes en efectivo durante el año 2013, el capital pagado de la empresa alcanzó un monto de USD4,000,000.00, y para el 31 de diciembre de 2014 el monto del capital pagado alcanzó la suma de USD5,000,000.00, o sea un 25% de aumento sobre el 31 de diciembre de 2013.

Para el año 2015 el capital pagado en efectivo alcanzó la suma de B/.7,938,000.00 o sea un aumento de 58.76%.

Para el año 2016 el capital pagado en efectivo es de USD9,000,000 , lo que representa un aumento de 13.38% de crecimiento en el año.

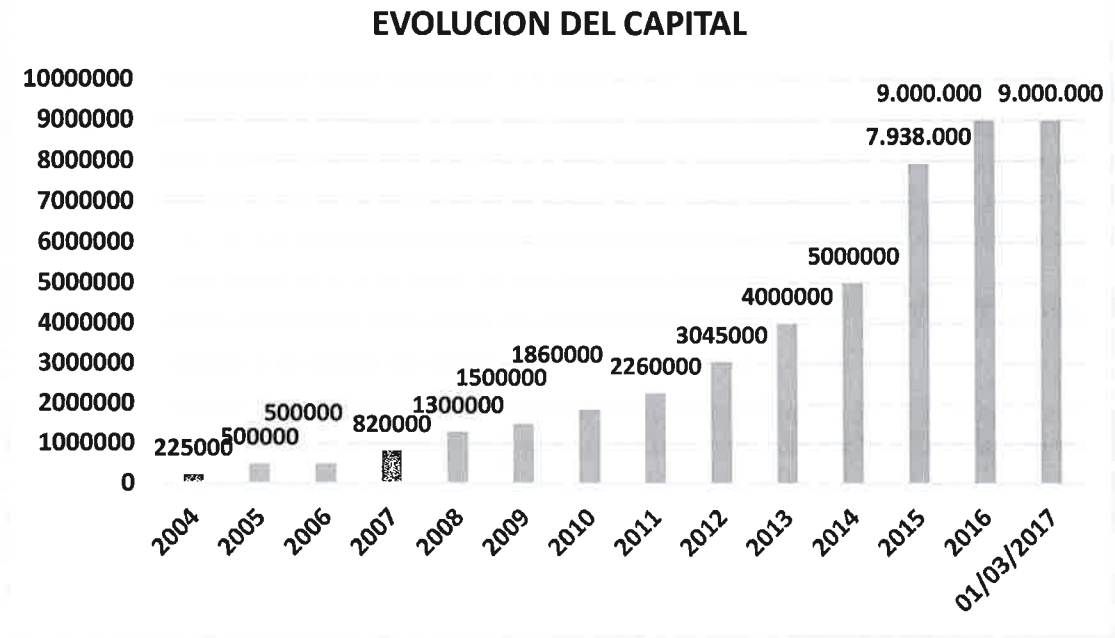
A marzo del año 2017 el capital pagado en efectivo se mantiene en USD 9,000,000.00.

En acta del 8 de junio de 2012 se aprobó aumentar el capital social autorizado a USD8 millones. Esta acta se protocolizó en Escritura Pública N°13,027 del 8 de junio de 2012, inscrita en el registro Público el 11 de junio de 2012 a la Ficha 293941 y Documento 2188996.

La empresa tiene pendiente su aprobación través de su Junta Directiva que a futuro 70% de las utilidades del año sean capitalizadas, y el restante 30% pueda ser pagado como dividendo al accionista de la empresa.

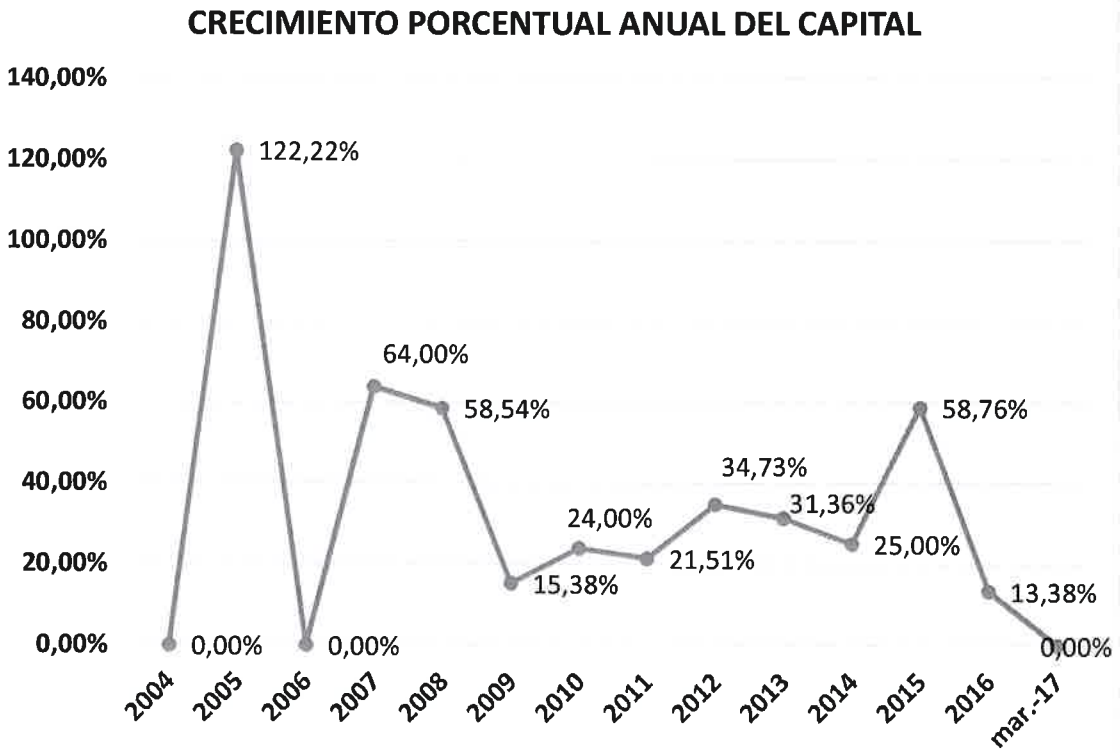
A continuación gráfico indicando la evolución de la capitalización de la empresa:

CRECIMIENTO DE LA CAPITALIZACION DE LA EMPRESA



Fuente: estados financieros del Emisor

A continuación gráfico conteniendo el crecimiento porcentual anual del Emisor.



C.- RESULTADOS DE OPERACIONES:

Durante el primer trimestre del año 2017 , la empresa obtuvo ingresos por USD4,379,769 un 24.33% mayor que el trimestre similar del año 2016 . Los ingresos se desglosan así: intereses USD3,680,268 Manejo USD 149,221 ,Otros ingresos USD 336,366 e intereses ganados en plazo fijo USD213,914. Estos ingresos son 24.33% mayores que el mismo período del año 2015.
Para el primer trimestre del año 2017, los intereses ganados representan un 84.03%, los gastos de manejo un 3.41%, los otros ingresos 7.68% y los intereses ganados en plazo fijo 4.88 %.

Los ingresos acumulados del primer trimestre del año 2017 son equivalen a un 28.62% de los ingresos totales del año 2016.

Los gastos generales y administrativos (incluyendo intereses) del trimestre vencido el 31 de marzo de 2017 alcanzaron la suma de USD 3,799,401 sea 26.07% mayor que el trimestre vencido el 31 de marzo de 2016. Si comparamos los gastos del primer trimestre del año 2017 vs el período similar al año 2016, los gastos acumulados del año 2017 por concepto de intereses representan un 28.20 % mayor del total de gastos del año 2016, esto se debe a mayor gasto de intereses de emisiones y préstamos bancarios. En cuanto a gastos generales administrativos el aumento es de 24.55% sobre todo debido a un aumento en honorarios profesionales y el ITBMS asumido por la empresa.

Al 31 de marzo de 2017 los gastos más representativos se encuentran representados por los de intereses y financieros, que fueron de USD1,606,905 y representan un 42.29% del total de gastos del período , y los honorarios y gastos de personal que en conjunto suman USD 1,269,428 o sea un 33.41% del total de gastos del trimestre.

Siendo la razón de ser del Emisor el otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria, es de esperar una alta concentración en préstamo de este tipo (99.38% del total de la cartera) Para esto el Emisor depende de VCNS, Bonos y Préstamos Bancarios.

De acuerdo a los términos y condiciones de los créditos efectuados, hay un margen suficiente entre la tasa de interés cobrada a los préstamos y la tasa pagada por VCNs y Bonos Hipotecarios, motivo por el cual el riesgo de mercado en lo referente a este rubro no es significativo.

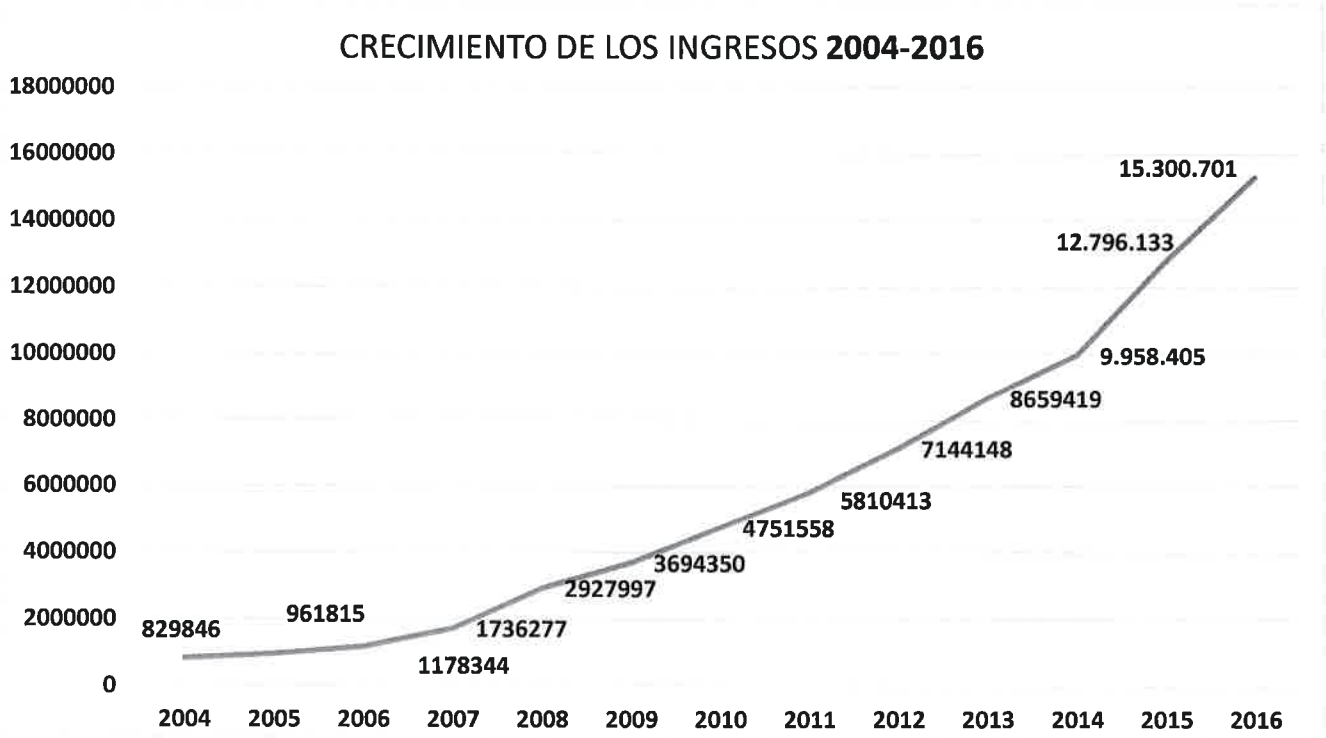
Adicionalmente el Emisor podría aumentar la tasa a los prestatarios en caso de ser necesario, cosa que no ha sido así en los últimos años.

La cartera de inversiones por no ser significativa (1.45|% del total de activos), no impacta en estas decisiones.

A continuación cuadro detallando los ingresos de la empresa desde el año 2004 al 2017

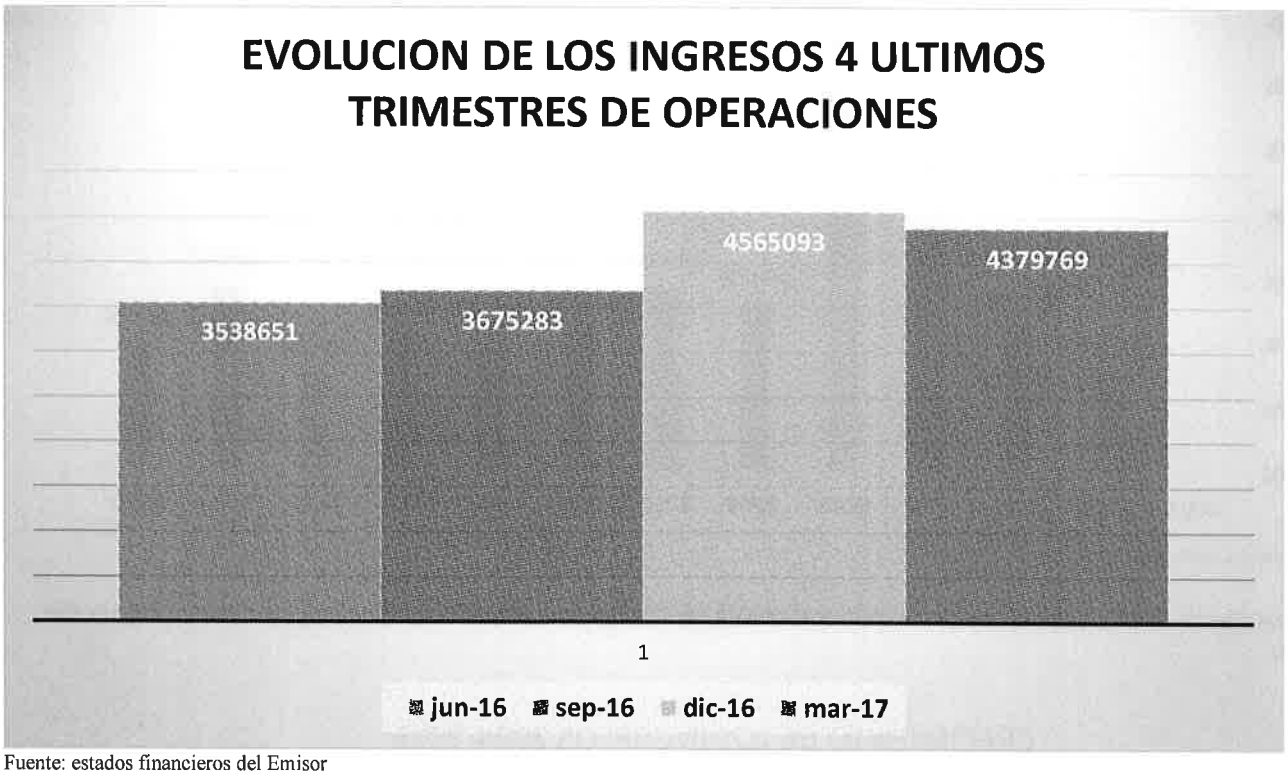
Fuente: estados financieros del Emisor

No se presentan las cifras comparativas con el primer trimestre del 2017 porque no podemos comparar un trimestre con un año completo.



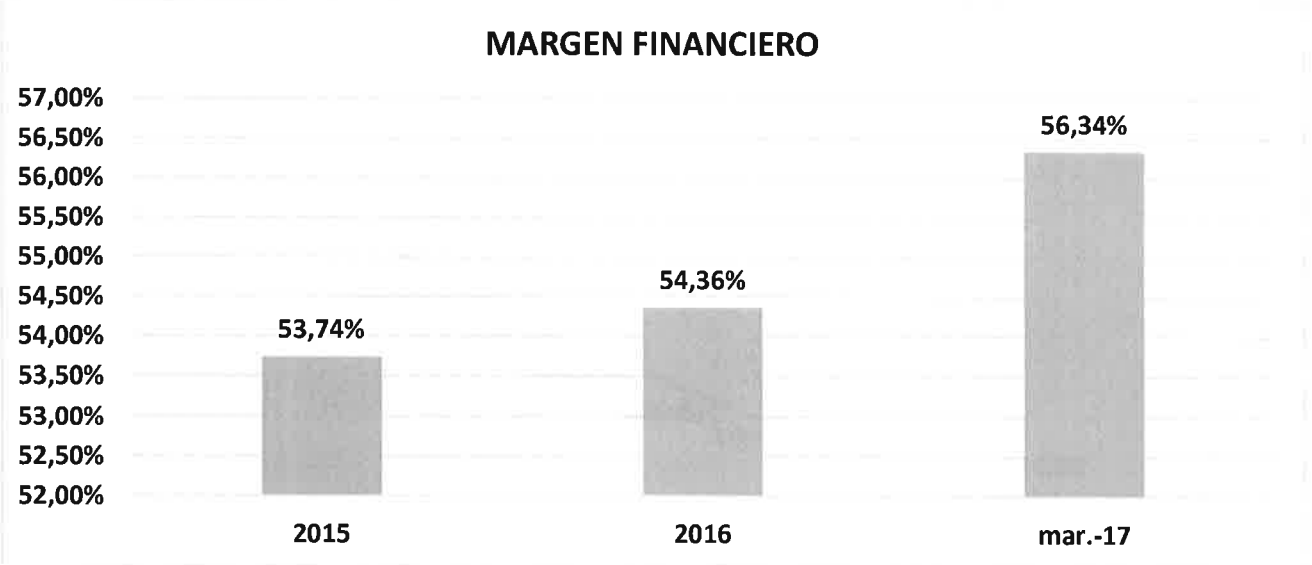
Fuente: Estados Financieros del Emisor

Dado que comparar el ingreso de un trimestre vs un año completo, puede llevar a conclusiones equivocadas procedemos a presentar los ingresos de los cuatro últimos trimestres de operaciones del Emisor:

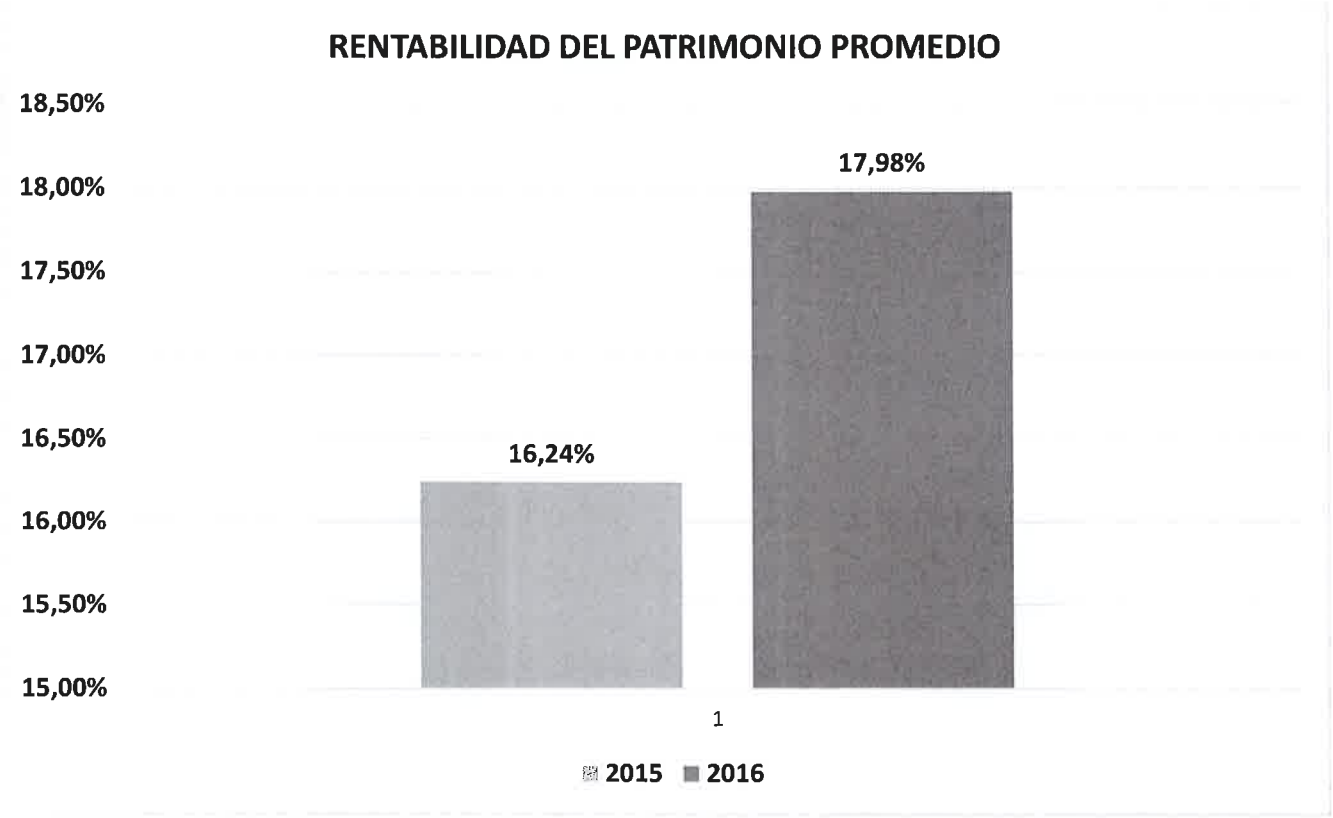


Fuente: estados financieros del Emisor

A continuación comparación del margen financiero de la empresa para los años 2015-2016- abril 2017

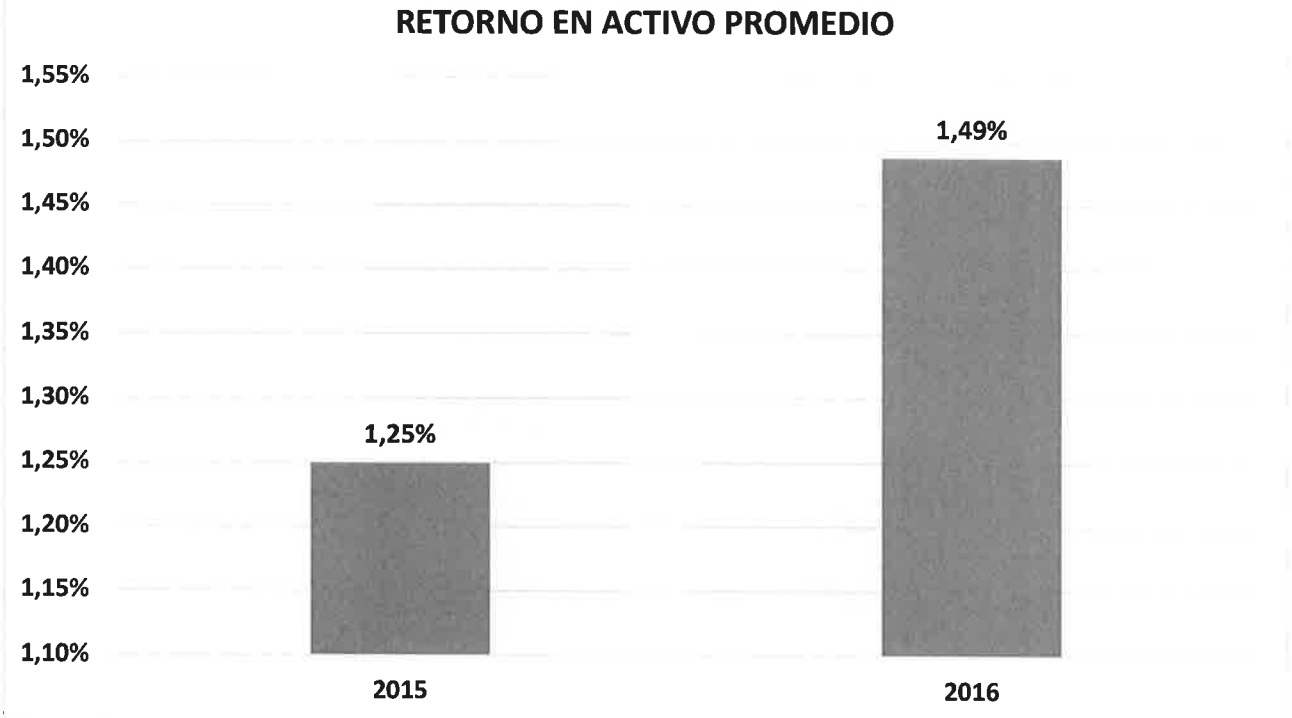


Fuente: estados financieros del Emisor



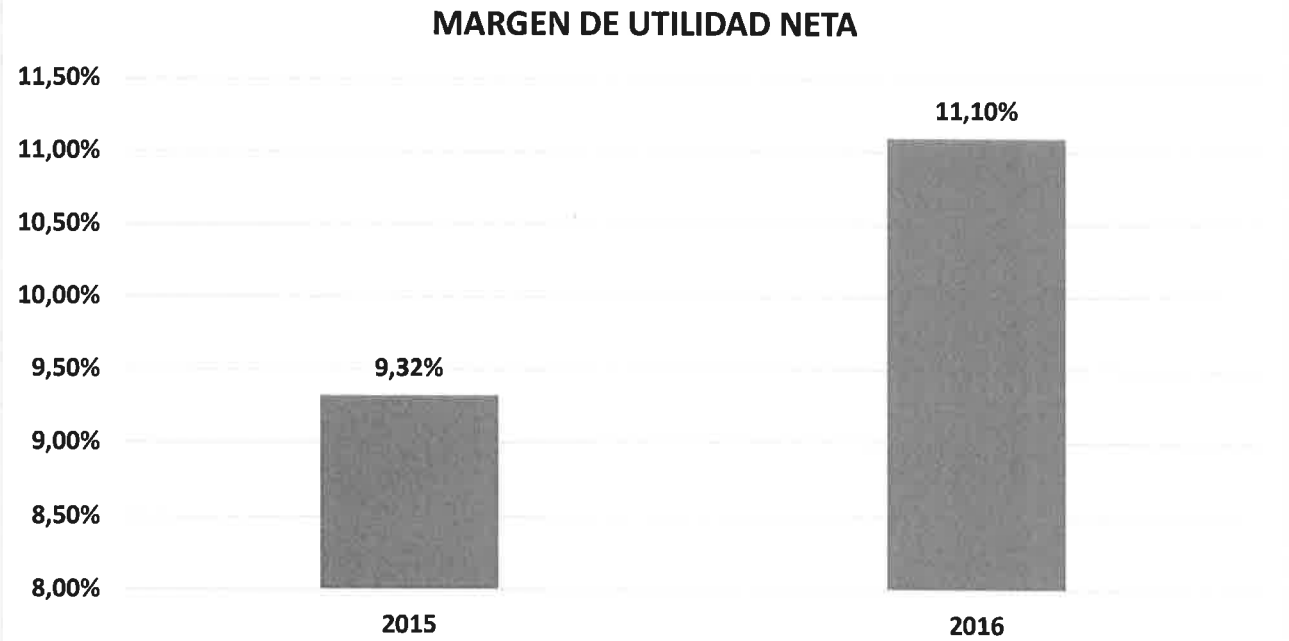
Fuente: estados financieros del Emisor.

No se presentan las cifras comparativas con el primer trimestre del 2017 porque no podemos comparar un trimestre con un año completo.



Fuente: estados financieros del Emisor

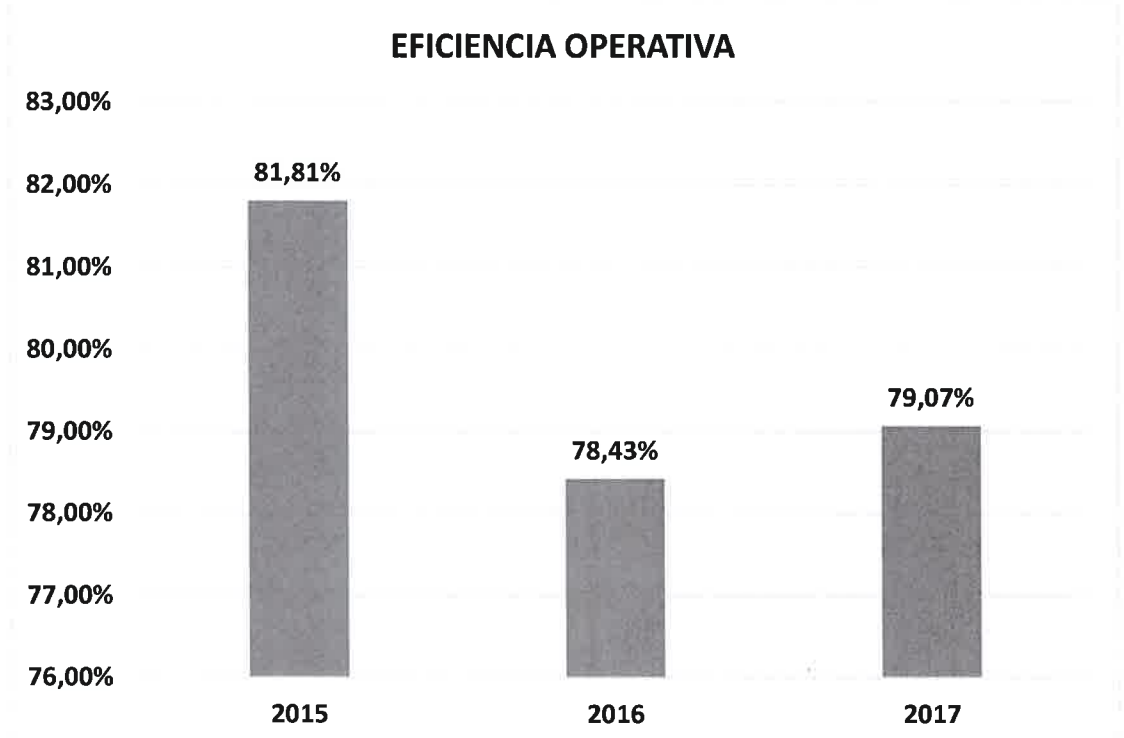
No se presentan las cifras comparativas con el primer trimestre del 2017 porque no podemos comparar un trimestre con un año completo.



Fuente: estados financieros del Emisor

No se presentan las cifras comparativas con el primer trimestre del 2017 porque no podemos comparar un trimestre con un año completo.

A continuación cuadro de Eficiencia Operativa de la Empresa (Gastos Operativos/Margen Operativo Bruto)



Fuente: estados financieros del Emisor

Se presenta a continuación Resumen Comparativo del Balance de Situación y del Estado de Resultados de la Empresa.

Balance de Situación Hipotecaria Metrocredit, S.A.
(en dólares)
Al 31 de diciembre

	2013 Auditado	2014 Auditado	2015 *Auditado	2016 *Auditado	Mar 2017 no auditado	2014/2013 variación %	2015/2014 variación %	2016/2015 variación %	2017/2016 variación %
Activos									
Efectivo	11,503,906	13,721,199	13,971,927	22,216,517	23,831,300	+19.27	+31.00	+59.01	+7.27
Préstamos por cobrar	56,066,302	70,121,451	4,789,992	11,984,853	12,889,133	+25.07	+17.17	+150.21	+7.55
Inversiones	466,482	466,482	511,482	1,850,000	1,850,000	0	+9.65	+261.69	0
Adelanto a prest. P. cobrar	61,685	75,759	101,900	97,248	92,865	+22.82	+34.51	-4.57	-4.51
Adelanto a compras	78,556	184,545	102,375	102,375	102,375	+134.97	-44.53	0	0
Gastos e imptos pagados por	23,995	2,632	262,629	440,464	428,132	-89.03	+9,977.31	+67.71	-2.80

anticipado									
Eq. mobiliario y mejoras	1,459,928	1,449,083	1,414,372	1,444,326	1,471,470	-0.74	-2.40	+2.12	+1.88
Propiedades para la venta	18,253	18,312	81,039	78,638	76,873	+0.32	+342.55	-2.96	-2.24
Depósitos en garantía y otros ac.	15,190	19,390	20,390	20,645	20,645	+27.65	+5.16	+1.25	0
Préstamos por cobrar clientes-no corrientes			77,371,113	81,559,667	82,303,871			+5.41	+0.91
Balboa Bank & Trust Corp.			4,003,064	4,120,831	4,120,831			2.94	0
Gastos de Organización	76,537	103,371	83,156	62,101	55,296	+35.06	-23.87	-25.32	-10.96
CxC otras	329,843	399,309	286,065	5,452	31,607	+21.06	-19.56	-98.09	+479.73
Fondos en Fideicomiso	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0	0	0	0
|	383,809	383,809	383,809	383,809	383,809	0	0	0	0
Cuentas por Cobrar Fideicomiso	260,000	260,000	260,000	260,000	260,000	0	0	0	0
Total de Activos	**70,745,486**	**87,208,373**	**103,644,313**	**124,627,926**	**127,919,207**	**+23.27**	**+18.85**	**+20.25**	**+2.64**
Pasivos									
Sobregiros bancarios	885,331	2,180,357	2,651,701	12,171,009	12,188,089	+146.39	+21.62	+358.99	+0.14
Obligaciones bancarias	1,476,792	2,376,787	3,621,244	11,791,883	12,202,990	+60.94	+52.36	+349.86	+3.49
Abonos que no corresponden	62,223	75,915	135,753	229,528	244,393	+22.00	+78.82	+69.08	+6.48
Cuentas por pagar	151,077	109,403	147,603	150,672	69,706	-27.58	+34.92	+2.08	-53.74
Impuesto s/renta por pagar	604,095	514,461	980,907	1,506,405	1,630,486	-14.84	+90.67	+53.57	+8.24
Bonos y VCNs por pagar	46,250,000	55,250,000	64,531,000	67,980,000	72,052,000	+19.46	+16.80	+5.34	+5.99
Impuesto y ret. por pagar	13,364	17,305	20,126	23,000	22,051	+29.49	+16.30	+14.28	-4.13
Cuentas por pagar a accionistas	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses no devengados	13,491,987	17,122,183	17,655,722	14,688,445	12,975,079	+26.91	+3.12	-16.81	-11.66
Cuentas por pagar - otras	0	0	0	199,417		0	0	0	0
Ingresos-	2,196,025	2,752,725	3,455,878	4,066,513	4,157,188	+25.35	+25.54	+17.67	+2.23

gastos de manejo no deveng.									
ITBMS-x pagar	3,650	406	0	0	4,461	-88.88	0	0	0
FECI	621,815	1,101,008	1,467,847	1,909,628	1,978,766	+77.06	+33.32	+30.10	+3.62
Total de Pasivos	**65,756,359**	**81,500,550**	**94,667,781**	**114,716,500**	**117,525,209**	**+23.94**	**+16.16**	**+21.18**	**+2.45**
Patrimonio de los accionistas									
Acciones comunes sin valor nominal, emitidas y en circulación:									
220 acciones/500 en 2005	4,000,000	5,000,000	7,938,000	9,000,000	9,000,000	+25.00	+58.76	+13.38	0
Utilidades retenidas	989,127	707,823	1,038,532	911,426	1,393,998	-28.44	+46.72	-12.24	+52.95
Total de Patrimonio de accionistas	4,989,127	5,707,823	8,976,532	9,911,426	10,393,998	+14.41	+57.27	+10.41	+4.87
Total de Pasivos y Patrimonio	**70,745,486**	**87,208,373**	**103,644,313**	**124,627,926**	**127,919,207**	**+23.27**	**+18.85**	**+20.25**	**+2.64**

Fuente: Estados Financieros del Emisor

- Después de ajustes

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

	Auditados al 31 de dic.				Variación Porcentual		
	2013	**2014**	**2015**	**2016**	**2014/ 2013**	**2015/ 2014**	**2016/ 2015**
INGRESOS :							
Intereses en préstamos	6,399,848	7,656,286	10,145,578	12,445,451	+19.63	+32.51	+32.51
Gastos por Intereses							
Bonos y VCNs			-4,409,551	-5,125,839			+16.24
Financieros			-264,703	-554,065			+109.32
Total Gastos por Intereses			-4,674,254	-5,679,904			+21.51
Total Ingresos por Intereses - Neto			5,430,324	6,765,547			+24.59

Comisión de manejo	371,609	415,217	486,270	566,160	+11.73	+17.11	+16.43
Intereses ganados-plazo fijos / ah.	31,845	125,171	511,849	700,604	+293.06	+308.92	+36.88
Otros ingresos	1,856,117	1,761,731	1,693,436	1,588,486	-5.09	-3.88	-6.20
Total Otros ingresos	8,659,419	9,958,405	2,691,555	2,855,250	+15.00	+28.50	+6.08
Ingresos netos por Interés y Otros			8,121,879	9,620,797			+18.46
GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS							
Intereses pagados	3,237,259	4,141,621			+27.94	+57.81	0
Gastos generales y administrativos	4,646,375	4,900,747	6,644,559	7,545,427	+5.47	-4.03	+13.56
Total de gastos de operaciones	7,883,634	9,042,368	6,644,559	7,545,427	+14.70	+25.18	+13.56
Ganancia en Operaciones	775,785	916,037	1,477,320	2,075,370	+18.08	+61.27	+40.48
Menos:Pérdida en venta de bien inmueble			25,000	0			
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESO SOBRE LA RENTA	775,785	916,037	1,452,320	2,075,370	+18.08	+58.54	+42.90
Impuesto causado	215,172	214,119	260,144	377,414	-0.49	+21.50	+45.08
Impuesto diferido	0	0	0	0	0	0	0
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	215,172	214,119	260,144	377,414	-0.49	+21.50	+45.08
UTILIDAD NETA	**560,013**	**701,918**	**1,192,176**	**1,697,956**	**+25.34**	**+69.85**	**+42.42**

Fuente: Estados Financieros del Emisor

A continuación un comparativo del primer trimestre del año 2017 vs el primer trimestre del año 2016.(interinos)

	Marzo 2017	**Marzo 2016**	**Variación Porcentual**
INGRESOS :			
Intereses en préstamos	3,680,268	2,750,598	+ 33.80

Gastos por Intereses			
Bonos y VCNs	1,322,224	1,174,799	+12.55
Financieros	284,681	78,589	-264,703
Total Gastos por Intereses	1,606,905	1,497,210	-4,674,254
Total Ingresos por Intereses - Neto	2,073,363	1,497,210	5,430,324
Comisión de manejo	149,221	137,508	486,270
Intereses ganados-plazo fijos / ah.	213,914	236,857	511,849
Otros ingresos	336,366	397,711	1,693,436
Total Otros ingresos	699,501	772,076	-9.40
Ingresos netos por Interés y Otros	2,772,864	2,269,286	+22.19
GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS			
Gastos generales y administrativos	2,192,496	1,760,348	+24.55
Ganancia en Operaciones	580,368	508,938	+14.04
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESO SOBRE LA RENTA	580,368	508,938	+14.04
Impuesto causado	97,796	91,022	+7.44
Impuesto diferido	0	0	0
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	97,796	91,022	+7.44
UTILIDAD NETA	**482,572**	**417,916**	**+15.47**

D.- ANALISIS DE PERSPECTIVAS:

Producto de un aumento en la campaña de publicidad bien dirigida a través de diferentes medios de comunicación, (televisión, prensa, radio y vallas de carretera) la apertura de quince sucursales o centros de captación de préstamos en el interior del país los cuales son David, Bugaba, Chitré , Santiago, Aguadulce y Penonomé, y también la Sucursal Chorrera, Vista Alegre, Coronado, y Las Tablas. En la Ciudad Capital hay centros de captación en Cerro Viento/San Antonio, Balboa (en Río Abajo, Las Cumbres, Betania y 24 de diciembre, los préstamos han aumentado durante el primer trimestre del año 2017, 1.76% sobre el año 2016 acumulado. Consideramos que con la consolidación Panamá
los nuevos centros de captación de préstamos abiertos en los últimos años, y con la continuación en la colocación de los bonos y la obtención de fondos a tasas y plazos más favorables, el crecimiento de la cartera continuará en ascenso.

Dado que el interior ha representado un importante porcentaje del aumento de la cartera de préstamos en los últimos dos años, sobre todo en el área de provincias centrales, área no atendida anteriormente, la

dirección de la empresa ha continuado una política de expansión, en el interior del país para principios del año 2016 se abrió un centro en Las Tablas. Igualmente se analizan cuidadosamente la posibilidad de apertura de nuevos centros de captación de préstamos. Del total de la cartera 99.38% corresponde a préstamos con garantía hipotecaria y 0.62% de préstamos a jubilados proporción que ha variado en los últimos meses. Ningún cliente representa el 0.1% de la cartera.

Adicionalmente la Junta Directiva en una decisión sana aumentó el capital pagado para fines del año 2016 a un monto de USD9,000,000 millones, y tienen la intención de aumentar el mismo gradualmente hasta la suma de B/.11.0 millones, a mediano plazo.

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

A.1- IDENTIDAD, FUNCIONES Y OTRA INFORMACIÓN RELACIONADA:

JOSE MARIA HERRERA- Director y Presidente

Posee una licenciatura en Administración de Negocios del Jones 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., y Diputado a la Asamblea Nacional 2009-2014entre 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 Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622. E-Mail: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Es Ejecutivo, y ciudadano panameño. Nacido el 10 de abril de 1943. Su número de cédula es 8-195-832

DR. RAMON CASTILLERO.-Director y Tesorero

Odontólogo de profesión, posee un título universitario de la Universidad de Sao Paolo, 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 Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065
Fax 213-0622. E-Mail: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Es ciudadano panameño, nacido el 12 de julio de 1939. Ha ejercido el cargo desde el 7 de mayo de 1996, (14 años). Su número de cédula es 6-26-254

CARLOS HERRERA CORREA- Director y Secretario

Es Licenciado en Mercadotecnia de la Universidad Santa María la Antigua (USMA).
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 año 1997.
También practicó la docencia como profesor de computadoras especialista en Mac. Su dirección es calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065
Fax 213-0622. E-Mail: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Es ciudadano panameño, nacido el 23 de marzo de 1970. Su número de cédula es 9-118-205.

PEDRO CORREA MATA: Director

Posee una Licenciatura en Ingeniería Industrial de la Universidad Tecnológica de Panamá, y una Maestría en Ingeniería Comercial de University of Louisville. Ha ocupado las siguientes posiciones, Consultor Senior en Asesores y Gestores Bursátiles (2001-2003), Consultor Senior en Deloitte, Inc, (2003-2005) y Gerente de Consultoría en esa empresa (2006-2010), Vicepresidente de Planificación y Desarrollo en Balboa Bank & Trust (2010-2012) y Socio Director en Pulzan, empresa de Consultoría, desde Junio de 2012 a la fecha.
Su dirección es calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, teléfonos 838-8285 y 6218-0585. Su correo electrónico es pedro@pulzan.com
Es ciudadano panameño, nacido el 17 de junio de 1972 y su número de cédula es PE-8-374

FRANKLIN BRICEÑO SALAZAR: Director

Es Licenciado en Derecho y Ciencias Políticas ("Magna Cum Laude") por la Universidad de Panamá desde el año 1990 y posee una Maestría en Derecho Comercial Comparado de The Dickinson School of Law en Carlisle, Pennsylvania, Estados Unidos de América, como Becario del prestigioso Programa Fullbright. Además tiene un Postgrado en Tributación (2010) y Maestría en Planificación Fiscal de la UNESCPA (2011). Ha sido Abogado Asociado de muy reconocidos Despachos Profesionales en la plaza y desde 1999 es Socio de la firma forense Sucre, Briceño & Co. Franklin Briceño es miembro activo de muy diversas organizaciones profesionales, gremiales y Organizaciones No Gubernamentales (ONG). Se destaca por ser miembro del Interamerican Bar Association, la Asociación Panameña de Ejecutivos de Empresa (APEDE) en la cual ha fungido como Presidente de la Comisión de Ética, Civismo y Responsabilidad Social Empresarial, miembro del Consejo Nacional de Abogados, de la Asociación de Becarios Fullbright, miembro de Amnistía Internacional, entre otras. Sucre, Briceño & Co.
Avenida Samuel Lewis y Calle 58, Obarrio Torre ADR, Piso 8 Ofic. 800-D Tel: +507 306.1200 ,Fax: +507 306.1210 ,email: info@sucrelaw.com. Es ciudadano panameño, nacido el 20 de marzo de 1967 y su cédula de identidad personal es la No. 8-337-848

A.2 EMPLEADOS DE IMPORTANCIA Y ASESORES

JOSE MARIA HERRERA CORREA- Gerente General

Cuenta con una Licenciatura en Administración de Empresas, un Post Grado en Derecho Comercial y una Maestría en Derecho Empresarial.de la Universidad Latinoamericana de Ciencia y

Tecnología (ULACIT). Ha ocupado las siguientes posiciones: Cajir, S.A. Gerente Director (1990 – 2002), Europlate, S.A. Gerente, Director (1992 – 2002), Metroempeños, S.A. Asesor, (1996 – Actualidad), Pacific Express Transport, S.A., Gerente Director, (1996 – Actualidad),
Century Travel, Inc. Fue director de Operaciones y, Gerente, Bienes Reposeídos en la Caja de Ahorros.Anteriormente se desempeñó como Gerente de Cobros en Hipotecaria Metrocredit ubicada en Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065,Fax 213-0622. E-Mail: hipotecaria@metrocreditpanama.com. El Licenciado Herrera es ciudadano panameño, nació el 23 de septiembre de 1962 y su cédula de identidad personal es 8-223-2220.

MARIBEL DEL CARMEN BRAVO –Gerente de Cobros

Es ciudadana panameña, nacida el 28 de septiembre de 1965. Su dirección es Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065
Fax 213-0622, E-Mail: hipotecaria@metrocreditpanama.com. 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 Auditoria 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 número de cédula es 8-238-2419

ALBA CUBILLA- Gerente de Administración y Finanzas

Es ciudadana panameña, su fecha de nacimiento es 21 de febrero de 1964. 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, con funciones propias de su cargo. Su dirección es Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622. EMail:hipotecaria@metrocreditpanama.com. Ejecutiva y Directora. Su número de cédula es 4-147-2790.

MARILIN GONZALEZ MORENO-Asesora Legal

Es ciudadana panameña, su fecha de nacimiento es 14 de agosto de 1976. Su dirección es Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622. E-Mail: hipotecaria@metrocreditpanama.com. 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 número de cédula es 6-700-1435

A.3 ASESORES LEGALES

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 cuenta con un Departamento de Asesoría Legal interno, liderado la Lic Marilin González, cuyas generales se encuentran dentro del rubro de empleados de importancia.

A.4 AUDITORES

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. La empresa no cuenta con auditores internos.

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 2016 no ha habido compensación a los Directores por concepto de dietas. Las compensaciones y otros beneficios a los 4 miembros de la alta gerencia alcanzó la suma de USD 59,000.00 durante el primer trimestre del año 2017.

2.- La solicitante no contempla reservar monto en previsión de pensiones, retiro u otros beneficios similares.

C.- GOBIERNO CORPORATIVO:

El socio principal revisa en conjunto con los contadores, mensualmente, la morosidad, la colocación de préstamos, los financiamientos recibidos de Bancos, de Valores Comerciales Negociables o 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 tal como lo establece el Acuerdo No.12-2003 del 11 de Noviembre de 2003. El Emisor no cuenta con la totalidad de los principios y procedimientos de buen gobierno dentro de su organización, de conformidad con los estándares internacionales y con las guías y principios recomendados por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Podemos destacar las siguientes prácticas:

- Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva.
- Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoria.

- La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones.
- Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información.
- Se ha adoptado un Código de Etica y el mismo va dirigido a todo el personal de la empresa.
- Existen políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros
- Hay políticas para dirimir conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones.
- Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.
- Hay Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave.
- Hay Control razonable del riesgo.
- Hay Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.
- Existe sistema de Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades.
- Hay Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica.
- Se efectúan reuniones trimestrales con el fin de monitorear el cumplimiento de los planes y estrategias de la empresa. Como resultado de esto se planea la apertura de un nuevo centros de captación de préstamos para el año 2017.
- La empresa realiza monitoreos al menos dos veces al año con empresas de recursos humanos a fin de determinar si los salarios pagados a los trabajadores son acordes con el mercado laboral y la competencia. Es importante mencionar que la empresa no paga dietas a los directores ni beneficios adicionales a los de la ley a sus colaboradores. No obstante este último punto está en estudio.

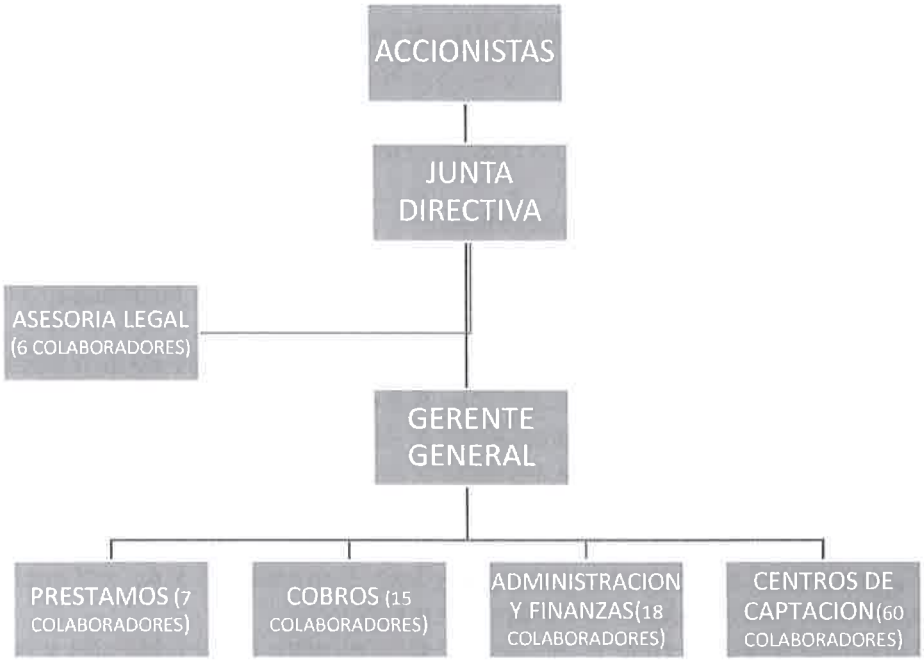
Es importante mencionar que el Emisor se encuentra en proceso de desarrollo e implementación nuevas políticas de Gobierno corporativo, las cuales deben terminar de implementar antes de finales del presente año.

D.- EMPLEADOS:

Además del Gerente General hay al 106 colaboradores al 31 de marzo de 2017 según detalle a continuación:
Préstamos: siete colaboradores (7)
Cobros: quince colaboradores (15)
Administración y finanzas: dieciocho colaboradores (18)
Centros de Captación: sesenta colaboradores (60) de estos son 42 en el área de crédito y 18 en el área de cobros.
Legal y Fideicomiso: seis colaboradores (6)

Los colaboradores no están organizados en sindicato ni amparados por una convención colectiva de trabajo.

ORGANIGRAMA ADMINISTRATIVO DE LA SOCIEDAD HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.



* Incluye 6 personas dedicadas exclusivamente a vigilar el cumplimiento de las garantías con el fideicomiso en el Departamento de Asesoría Legal.

E.- PROPIEDAD ACCIONARIA:

Grupo de Empleados	**Cantidad de Acciones**	**% Respecto del total de Acciones Emitidas**	**Número de Accionistas**	**% que representan respecto de la cantidad total de Accionistas**
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	9,000	100	1	100

X.- ACCIONISTAS

Grupo de Acciones	**No. de Acciones**	**% del Total**	**No. de Accionistas**	**% del total de Accionistas**
1-10,000	9,000	100	1	100

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

XI.- PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

Son partes relacionadas de la solicitante, para los efectos del Acuerdo CNV No 2-10 de 16 de abril de 2010, los tres directores dignatarios de la empresa Emisora que han sido reseñados en el punto VI sobre Directores, Dignatarios, Ejecutivos o Administradores.
José María Herrera O., Presidente de la Sociedad y único accionista.
Carlos Herrera Correa, Secretario de la Junta Directiva es hijo del único accionista de la sociedad.
Ramón Castillero, es nombrado directamente por el único accionista. No es accionista. No es independiente.
El Director Franklin Briceño es Socio de la firma Sucre, Briceño & Co, abogados de la emisión, y Vicepresidente de Central Fiduciaria, Fiduciara, y Agente de Pago, Registro y Redención de la emisión
El Sr.Fernando Tapia quien se desempeña como Vicepresidente de Servicios de Corretaje y Ejecutivo Principal en SweetWater Securities Inc. (puesto de bolsa autorizado de la Emisión)es Director en Central Fiduciaria, Fiduciaria, y Agente de Pago, Registro y Redención de la Emisión.

Los puestos de la bolsa de la emisión, Capital Assets Consulting Inc, Eurovalores, S.A., y Sweetwater Securities Inc son accionistas en la Bolsa de Valores de Panamá y en Latinclear.
El Gerente General del Emisor, José María Herrera C., es accionista y director de la fiduciaria y Agente de Pago, Registro y Redención, Central Fiduciaria, S.A., el abogado del Emisor Lic. Fernando Sucre M., es director y accionista de la fiduciaria y Agente de Pago, Registro y Redención, Central Fiduciaria, S.A.

Durante el último año fiscal no hubo ningún contrato ni negocio entre la solicitante y sus partes relacionadas diferente a Capital Assets Consulting Inc, Eurovalores, S.A., y Sweetwater Securities Inc como puestos de Bolsa Autorizado y a Central Fiduciaria, S.A, donde participan como accionistas el Gerente General del Emisor, José María Herrera C. y el Lic. Fernando Sucre M. como abogado del Emisor.

El Emisor es el Administrador de la cartera de créditos.

Interés de expertos y asesores: ninguno de los expertos o asesores que han prestado servicio a la solicitante respecto de la solicitud de registro de valores objeto de oferta pública (persona jurídica) son socios ni accionistas ni directores ni dignatarios de la solicitante.

No existe política alguna para el otorgamiento de créditos a Partes Relacionadas ya que no hay crédito otorgado a ninguno de ellos. El Emisor podrá prestar hasta el 25% del total de la cartera de préstamos a partes relacionadas.

XII.- TRATAMIENTO FISCAL

Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital:
El artículo 334del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los valores, que cumplan con lo dispuesto en los numerales 1 y 3 del precitado artículo, para los efectos del impuesto sobre la renta y del impuesto complementario. El cuanto al impuesto de dividendos, debe observarse lo establecido en el artículo 733 del Código Fiscal de la República de Panamá.

Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses: El artículo 335 del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, 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 es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal de los Bonos. Cada Tenedor Registrado debe consultar a su propio asesor legal o auditor con respecto a los impuestos que le sean aplicables en relación con la compra, tenencia y venta de los bonos.

XIII.- EMISORES EXTRANJEROS

El Emisor es una empresa domiciliada en la República de Panamá, por tanto este punto no aplica.

ANEXOS

ANEXO 1

- Estados Financieros Auditados de HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., al 31 de diciembre de 2016 e interinos a marzo de 2017.

ANEXO 2

- Informe de Calificación de Riesgo PA A- con Perspectiva Estable.- Fortaleza Financiera. Emitida por el comité calificador de PCR en su reunión 50/2016 el 23 de diciembre de 2016.

- Informe de Calificación de Riesgo PA A+ con Perspectiva Estable para vez en su reunión de Comité 6/2017 del 28 de marzo de 2017, para las emisiones de bonos emitidos de acuerdo a Resoluciones SMV83-15 y SMV423-16, así como para la de VCNs emitidos de acuerdo a la Resolución 579-14.