PROSPECTO INFORMATIVO PRELIMINAR ABREVIADO
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.

USD10,000,000.00

ACCIONES PREFERIDAS ACUMULATIVAS

Oferta púbica de hasta diez mil (10,000) Acciones Preferidas Acumulativas (en adelante las "Acciones Preferidas) con un valor nominal de Mil Dólares (USD1,000.00) cada una, moneda de los Estados Unidos de América, a ser emitidas por Hipotecaria Metrocredit, S.A. (de aquí en adelante el "Emisor"). El valor nominal total de las Acciones Preferidas es de Diez Millones de Dólares (USD10,000,000.00), moneda de los Estados Unidos de América las que una vez emitidas, representaran 95.24% del capital pagado y 71.67% del patrimonio del Emisor al 30 de junio de 2019. Las Acciones Preferidas podrán ser emitidas en una o más series a opción del emisor. Las Acciones Preferidas no tienen derecho a voz ni a voto, pero tendrán derechos económicos. El derecho a voz y a voto les corresponde exclusivamente a las acciones comunes, a razón de un voto por cada acción. La Junta Directiva del Emisor será la encargada de declarar y autorizar la distribución de dividendos para todos los ejercicios fiscales, y las Acciones Preferidas tendrán derecho a recibir un dividendo de acuerdo a la tasa porcentual fijada por la Junta Directiva para la serie de que se trate. El monto de los dividendos se calculará sobre el valor nominal de las Acciones Preferidas emitidas y en circulación. La base para el cálculo del dividendo (equivalente a una tasa de interés anual) será días calendarios entre 360. El Emisor notificará a la Superintendencia del Mercado de Valores remitiendo los formularios al Sistema Seri II, la Bolsa de Valores de Panamá, y a LatinClear los siguientes términos y condiciones de cada una de las Series a emitir al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de cada Serie, mediante suplemento al Prospecto Informativo: la Serie, la Fecha de Oferta, el monto y cantidad de acciones, la Fecha de Emisión, la tasa de interés equivalente para el cómputo del pago del dividendo, los Días de Pago de Dividendos, una vez los mismos sean declarados, Las Acciones Preferidas tendrán una fecha de vencimiento de 10 años, salvo que al momento de la emisión de cada Serie se disponga lo contrario. No obstante lo anterior, en cualquiera de los casos las Acciones Preferidas podrán ser redimidas, en forma parcial o total, a opción del Emisor, luego de transcurridos cinco (5) años desde la Fecha de Emisión de la respectiva Serie a redimir, de acuerdo con el mecanismo establecido en el Capítulo VI, Sección A, Numeral 16 de este Prospecto Informativo. Los dividendos de las Acciones Preferidas se pagarán netos de cualquier impuesto de dividendos que pudiese causarse. El pago de dividendos, una vez declarados, se realizará mediante cuatro (4) pagos trimestrales y consecutivos, por trimestre vencido (cada uno, un "Día de Pago de Dividendos"). Estas acciones una vez pagadas representan 95.24% del capital pagado a la fecha y 71.67% del patrimonio del emisor, al **30 de junio de 2019.**

Las Acciones Preferidas son acumulativas, por lo tanto, tendrán derecho a recibir dividendos en aquellos periodos fiscales en los cuales la Junta Directiva del Emisor no hubiese autorizado su distribución. Las Acciones Preferidas gozan de derechos preferidas sobre los tenedores de acciones comunes en cualquier pago de dividendos o reparto de la cuota de liquidación que realice el Emisor. La presente emisión de Acciones Preferidas no cuenta con garantías. La oferta de las Acciones Preferidas se encuentra sujeta a las leyes de la República de Panamá. La emisión de las Acciones Preferidas cuenta con una calificación de riesgo de paA- Perspectiva Estable emitida por PCR Calificadora de Riesgo.

Precio inicial de venta: USD1,000.00 por Acción

"LA OFERTA PÚBLICA DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADA POR LA SUPERINTENDENCIA 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	USD16.324	USD983.676
Total	USD10,000,000.00	USD163,244	USD9,836,756

******Incluye comisión de venta.*

"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 Oferta Inicial: 28 de enero de 2020 **Fecha de Impresión**: 27 de enero de 2020
Número de Resolución y Fecha de Autorización: Resolución No. SMV 575-2019 de 20 de diciembre de 2019

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
www.metrocreditpanama.com

ASESOR FINANCIERO
Central Compliance and Risk Management, S.A. Avenida Samuel Lewis y Calle 58, Obarrio.
Torre ADR, Piso 7 Ofic. 700-B,
Teléfono 306-1250
Persona de Contacto: Pedro Correa Mata
E-Mail: info@central-crm.com
www.central-crm.com

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
www.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: Licda. Belkys Torrero
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
www.latinclear.com.pa

CASAS DE VALORES Y PUESTOS 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
www.capitalbank.com.pa/capital-assets/

SWEETWATER SECURITIES, INC
Calle 74, Edificio Midtown, Piso 16, San Francisco
Apartado 0830-00200
Tel:200-7430, Fax 200-7450
Persona de Contacto: Fernando Tapia C.
Email:ftapiac@sweetwatersecurities.com
www.sweetwatersecurities.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

AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y REDENCIÓN
Central Fiduciaria, S.A.
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: Melissa Vásquez
E-mail: info@centralfiduciaria.com
www.centralfiduciaria.com

ÍNDICE

I.	RESUMEN Y TERMINOS DE LA OFERTA	4
II.	FACTORES DE RIESGO	11
A.	DE LA OFERTA	11
B.	DEL EMISOR	13
III.	DESCRIPCION DE LA OFERTA	16
A.	DETALLES DE LA OFERTA	16
B.	PLAN DE DISTRIBUCION	28
C.	MERCADOS	29
D.	GASTOS DE LA EMISIÓN	29
E.	USO DE LOS FONDOS	30
F.	IMPACTO DE LA EMISIÓN	30
G;	RESPALDO Y GARANTÍAS	31
H.	ANEXOS	31

LA INFORMACION QUE SE PRESENTA A CONTINUACION 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 INFORMACION CONTENIDA EN EL PROSPECTO INFORMATIVO.

I. RESUMEN DE TÉRMINOS DE LA EMISIÓN

Emisor: **HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.** (en adelante el "Emisor").

Clase de Título: Acciones Preferidas Acumulativas (en adelante, las "Acciones Preferidas") con derecho a recibir dividendos cuando éstos sean declarados por la Junta Directiva y con preferencia a los tenedores de las acciones comunes, pero sin derecho a voz ni voto.

Valor Nominal y Denominaciones: Las Acciones Preferidas tendrán un valor nominal de Mil Dólares (USD1,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una, y serán emitidas en varias series, en denominaciones de Mil Dólares (USD1,000.00) o sus múltiplos, en forma nominativa y registrada. El Emisor notificará a la Superintendencia del Mercado de Valores (en adelante, la "SMV") el monto y la tasa de interés de los dividendos de las series a emitir, al menos dos (2) días hábiles antes de la emisión de cada serie, mediante un suplemento al Prospecto Informativo remitiendo los formularios al Sistema Seri II .

Monto de Emisión: Hasta Diez mil (10,000) Acciones Preferidas con un valor nominal de Mil Dólares (USD1,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, cada una. El valor nominal de la totalidad de la emisión será de Diez Millones de Dólares (USD10,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Estas acciones una vez pagadas representan 95.24% del capital pagado a la fecha y 71.67% del patrimonio del emisor

Precio Inicial de Venta: Cada Acción Preferida será ofrecida inicialmente a la venta en el mercado primario en la Bolsa de Valores de Panamá, S. A. al 100% de su valor nominal. El Emisor podrá variar de tiempo en tiempo, el precio de venta inicial.

Fecha de Oferta: El Emisor notificará a la Superintendencia del Mercado de Valores remitiendo los formularios al Sistema Seri II , la Bolsa de Valores de Panamá, y a LatinClear los siguientes términos y condiciones de cada una de las Series a emitir al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de cada Serie, mediante suplemento al Prospecto Informativo: la Serie, la Fecha de Oferta, el monto y cantidad de acciones, la Fecha de Emisión, la tasa de interés equivalente para el cómputo del pago del dividendo, los Días de Pago de Dividendos, una vez los mismos sean declarados.

Dividendos (Acumulativos): Las Acciones Preferidas Acumulativas devengarán un dividendo anual acumulativo, sobre su valor nominal de la siguiente manera: una

vez que la Junta Directiva haya declarado los dividendos de las Acciones Preferidas, cada Tenedor Registrado devengará un dividendo equivalente a una tasa de interés anual que será fija y que será determinada por el Emisor, según la demanda del mercado. Dividendos Acumulativos significa que si la Junta Directiva del Emisor decide no declarar ni pagar dividendos para cualquier período anual, los dividendos que, de haber sido declarados hubieran sido pagados en dicho período se acumularán para ser declarados o pagados en un período siguiente. El Emisor no garantiza el pago de dividendos. La declaración de dividendos le corresponde a la Junta Directiva que es la que ejerce el control absoluto y la dirección plena de los negocios de la sociedad. En consecuencia, le incumbe a la Junta Directiva del Emisor, usando su mejor criterio, declarar o no dividendos. Durante cualquier año fiscal, no se declararán ni pagarán dividendos sobre las acciones comunes si no se han declarado ni pagado dividendos sobre las Acciones Preferidas para dicho año fiscal. Las ganancias obtenidas por el Emisor al cierre de sus operaciones fiscales no constituyen dividendos, sino hasta que así hayan sido declarados por la Junta Directiva. La declaración de dividendos viene a ser el método usual de apartar formalmente las ganancias para su distribución entre los accionistas. El sólo hecho de que exista una cantidad apreciable de ganancias acumuladas no justifica la declaración de dividendos, ni debe entenderse que la Junta Directiva está obligada a declararlos. (No se reconocerán intereses por los dividendos no declarados ni pagados a los inversionistas). de Dividendos").

Pago de Dividendos: La periodicidad de pago de los dividendos devengados por las Acciones Preferidas será trimestralmente, desde la Fecha de Emisión respectiva hasta la Fecha de Vencimiento o de Redención parcial o total de cada Serie de haberla. La tasa de interés equivalente para el cómputo del pago del dividendo será comunicada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores remitiendo los formularios al Sistema Seri II, a la Bolsa de Valores de Panamá, y a Latin Clear al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de cada Serie mediante suplemento al Prospecto Informativo. El pago de dividendos, una vez declarados, se realizará mediante cuatro (4) pagos trimestrales y consecutivos, por trimestre vencido (cada uno, un "Día de Pago de Dividendos"). El período que inicia en la Fecha de Expedición y termina en el Día de Pago de Dividendos inmediatamente siguiente, en el caso del primer período de dividendos inmediatamente subsiguiente a la Fecha de Oferta, y cada período sucesivo que comienza en un Día de Pago de Dividendos y termina en el Día de Pago de Dividendos inmediatamente subsiguiente, se identificará como un "Período de Dividendos". Si un Día de Pago de Dividendos fuese en una fecha que no sea Día Hábil, el Día de Pago de Dividendos deberá extenderse hasta el primer Día Hábil inmediatamente siguiente, pero sin correrse dicho Día de Pago de Dividendos a dicho Día Hábil para los efectos del cómputo de dividendos y del Período de Dividendos subsiguiente. El término "Día Hábil" se refiere a todo día que no sea sábado, domingo o un día nacional o feriado y en que los Bancos de licencia general estén autorizados por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá para abrir al público en la Ciudad de Panamá.

Cómputo de Dividendos: El monto de los dividendos pagaderos con respecto a cada Acción Preferida será calculado por el Agente de Pago, Registro y Redención de forma trimestral, para cada Período de Dividendo, aplicando al dividendo el valor nominal de cada Acción Preferida, multiplicando la cuantía resultante por el número de días calendarios del Período de Dividendos (incluyendo el primer día de dicho Período de Dividendos, pero excluyendo el Día de Pago de Dividendos en que termina dicho Período de Dividendos), dividido entre 365/360 y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba). Días calendarios 365/360.

Forma de Pago: El capital y dividendos serán pagados en dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, a través del Agente de Pago, Registro y Redención. Mientras las Acciones Preferidas estén representadas por Acciones Preferidas Globales, el capital y dividendos serán pagados a través de los participantes de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. ("LatinClear").

Traspaso: Los traspasos entre Participantes serán efectuados de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de LatinClear. En vista de que LatinClear únicamente puede actuar por cuenta de los Participantes, quienes a su vez actúan por cuenta de otros intermediarios o tenedores indirectos, la habilidad de una persona propietaria de derechos bursátiles con respecto de las Acciones Preferidas para dar en prenda sus derechos a personas o entidades que no sean Participantes, o de otra forma actúan en relación con dichos derechos, podría ser afectada por la ausencia de instrumentos físicos que representen dichos intereses.

Redención de las Acciones Preferidas Las Acciones Preferidas podrán ser redimidas, en forma parcial o total, a opción del Emisor, luego de transcurridos cinco (5) años desde la Fecha de Emisión de la respectiva Serie a redimir, de acuerdo con el mecanismo establecido en la Sección VI, A. Numeral 16 de este Prospecto Informativo. No existe ningún tipo de penalidad para el Emisor por la realización de una redención parcial o total de las Acciones Preferidas.

Prelación: Las Acciones Preferidas gozan de derechos Preferidas sobre las acciones comunes en cualquier pago de dividendos o reparto de la cuota de liquidación que realice el Emisor. Por consiguiente, el Emisor no declarará ni pagará dividendos respecto de las acciones comunes en ningún ejercicio anual en que no se hubieren declarado y pagado dividendos respecto de las Acciones Preferidas. En el evento de liquidación o disolución del Emisor, las Acciones Preferidas tendrán prelación de cobro sobre las acciones comunes del Emisor.

Ausencia de Derechos de Voz y Voto : Las Acciones Preferidas no tienen derecho a voz ni a voto, pero tendrán derechos económicos. El derecho a voz y a voto les corresponde exclusivamente a las acciones comunes, a razón de un voto por cada acción. Las Acciones Preferidas no podrán participar en las juntas de accionistas ordinarias o extraordinarias del Emisor. Este derecho le corresponde únicamente a las acciones comunes del Emisor.

Uso de Fondos: Los fondos netos de la emisión USD9,836,756, serán utilizados para proveer capital adicional al patrimonio del Emisor con el propósito de financiar el crecimiento de sus activos productivos.

Factores de Riesgo de la Oferta :

Riesgo de Ausencia de Garantía: La emisión de Acciones Preferidas no cuenta con garantías reales ni personales, ni con un fondo económico que garantice el pago de dividendos.

Riesgo de Ausencia de Fondo de Amortización: La Emisión no cuenta con una reserva o fondo de amortización, por consiguiente, los fondos para la redención parcial o total de las Acciones Preferidas provendrán de los recursos generales del Emisor.

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.

Riesgo por Ausencia de Limitaciones Financieras en el Uso de Activos, o de Reducción Patrimonial: Salvo las expresadas en el presente Prospecto Informativo, el Emisor no tiene ninguna limitación para dar en garantía, hipotecar o vender sus activos, recomprar acciones ~~o disminuir su capital.~~ Igualmente, los términos y condiciones de las Acciones Preferidas no contienen acuerdos o restricciones financieras que comprometan al Emisor a mantener niveles mínimos de cobertura en sus recursos generales tales como: capital, utilidades retenidas, líneas de crédito entre otros indicadores financieros.

Riesgo de Reducción del Precio de las Acciones Preferidas: Las Acciones Preferidas pueden sufrir una reducción en su precio en el mercado, debido entre otras cosas, a un posible aumento de las tasas de interés del mercado.

Riesgo por Falta de Liquidez en el Mercado Secundario: No existe en la República de Panamá un mercado secundario de valores líquido; por tanto, los Tenedores Registrados pudiesen verse afectados en el caso de que necesiten vender sus Acciones Preferidas ya que el valor de las mismas dependerá de la demanda existente por dichos títulos al momento de ofrecerlas en venta.

Riesgo de Redención Anticipada: Las Acciones Preferidas ~~no~~ tendrán fecha de vencimiento **a diez años**, salvo que al momento de la emisión de cada Serie se disponga lo contrario; no obstante lo anterior, en cualquiera de los casos las Acciones Preferidas podrán ser redimidas, **a la par (esto es sin prima adicional)** en forma parcial o total, a opción del Emisor, luego de transcurridos cinco (5) años desde la Fecha de Emisión de la respectiva Serie a redimir, de acuerdo con el mecanismo establecido en el Sección VI .A.16 de este Prospecto Informativo.

Riesgo de Modificaciones y Cambios: El Emisor podrá modificar los términos y condiciones de cualesquiera de las Series de la presente Emisión, en cualquier momento, con el voto favorable de los Tenedores Registrados que representen el 51% o más del valor nominal de las Acciones Preferidas emitidas y en circulación de la respectiva Serie a modificar.

Riesgo de Partes Relacionadas de la Emisión: El Agente de Pago, Registro y Redención, será la sociedad Central Fiduciaria, S.A. 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 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 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 Secretario de Central Fiduciaria, Agente de Pago, Registro y Redención de la emisión. El gerente del estructurador financiero Pedro Correa es miembro de la Junta Directiva del emisor.

Riesgo de Pago de Dividendos: De acuerdo con el artículo 37 de la ley 32 de 1927 sobre Sociedades Anónimas, los dividendos sólo pueden ser declarados sobre las ganancias o sobre el exceso del activo sobre el pasivo. El Emisor no garantiza el pago de dividendos ni aun cuando el Emisor reportase utilidades.

Riesgo por Ausencia de Derecho Preferente de Adquirir Acciones Preferidas: Los Tenedores Registrados de las Acciones Preferidas no tienen derecho preferente alguno para adquirir acciones comunes o Preferidas emitidas por el Emisor.

Riesgo por Ausencia de Derecho a Voz y Voto: Las Acciones Preferidas no tendrán derecho a voz ni a voto en las juntas generales de accionistas, ordinarias o extraordinarias, del Emisor.

Riesgo de Responsabilidad Limitada: El artículo 39 de la Ley 32 de 1927 sobre Sociedades Anónimas de la República de Panamá establece que: "Los accionistas sólo son responsables con respecto a los acreedores de la compañía hasta la cantidad que adeuden a cuenta de sus acciones, pero no podrá entablarse demanda contra ningún accionistas por deuda de la compañía hasta-que se haya dictado sentencia contra ésta cuyo importe total no se hubiere cobrado después de ejecución contra los bienes sociales." En virtud de lo anterior, en caso de quiebra o insolvencia, el accionista que tiene sus acciones totalmente pagadas no tiene que hacer frente a la totalidad de las obligaciones de la sociedad, es decir, responde hasta el límite de su aportación.

Riesgo Tratamiento Fiscal: El Emisor no puede garantizar que se mantendrá el tratamiento fiscal actual en cuanto al impuesto sobre la renta proveniente de la enajenación de las Acciones Preferidas o al impuesto de dividendo resultante de la declaración y pago de dividendos por parte del Emisor.

Riesgo de Uso de Fondos: El producto de la venta de las Acciones Preferidas será utilizado para fortalecer la base patrimonial del Emisor; corresponderá a la administración

del Emisor decidir sobre el uso de fondos a través de la vigencia de la emisión en atención a las necesidades financieras de la institución, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales.

Tratamiento Fiscal:

Dividendo: El dividendo anual que la Junta Directiva llegue a declarar sobre las Acciones Preferidas será neto de cualquier impuesto de dividendos que pudiera causarse de la inversión. Ganancias de Capital: De conformidad con lo estipulado en el Artículo 269 del Decreto Ley N°1 del 8 de julio de 1999, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto complementario y del impuesto de dividendos, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de las Acciones Preferidas, siempre y cuando, dichos valores estén registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores y la enajenación de los mismos se dé través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. Impuesto de Dividendos: El Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 fue modificado por la Ley No. 8 del 15 de marzo de 2010, en donde se aclara que la exención del Impuesto sobre la Renta prevista en dicho Artículo 270, no alcanza a los dividendos que distribuya una sociedad, incluyendo al Emisor y a sus accionistas, los cuales estarán sujetos al pago del impuesto de dividendo conforme a lo dispuesto en el Artículo 733 del Código Fiscal. Esta sección no constituye una garantía por parte del Emisor sobre el tratamiento fiscal que se le dará a la inversión en las Acciones Preferidas. Esta sección es meramente informativa y cada Tenedor Registrado deberá cerciorarse independientemente sobre las consecuencias fiscales de su inversión en las Acciones Preferidas antes de invertir en las mismas.

Modificaciones y Cambios: Los términos y condiciones de las Acciones Preferidas descritos en esta Sección podrán ser modificados única y exclusivamente por la Junta Directiva del Emisor, para lo cual el Emisor requerirá del consentimiento de los tenedores que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del capital de las Acciones Preferidas emitidas y en circulación en ese momento, o más del valor nominal de las Acciones Preferidas emitidas y en circulación de la respectiva Serie a modificar. salvo para modificar la tasa de dividendo para lo cual se requerirá del consentimiento de los tenedores que representen al menos el cien por ciento (100%) del capital de las Acciones Preferidas emitidas y en circulación en ese momento. Sin embargo, toda la documentación que ampara esta Emisión, incluyendo los términos y condiciones de la Acción Preferida, podrá ser corregida o enmendada por el Emisor sin el consentimiento de los Tenedores de las Acciones Preferidas con el propósito de remediar ambigüedades o para 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 y según lo que disponen los Acuerdos No. 4-2003 de 11 de abril de 2003 y No. 3-2008 de 31 de marzo de 2008 emitidos por la Superintendencia del Mercado de Valores, el cual rige este procedimiento. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los derechos de los Tenedores de las Acciones Preferidas. 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.

Puestos de Bolsa : Capital Assets Consulting Inc.y Sweetwater Securities, Inc.

Agente de Pago, Registro y Redención: Central Fiduciaria, S.A. asumirá las funciones de Agente de Pago, Registro y Transferencia (en adelante, el "Agente de Pago, Registro y Redención").

Asesores Legales: Sucre, Briceño & Co.

Registros y Listados: Esta emisión ha sido registrada con la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y listada en la Bolsa de Valores de Panamá, S. A. y Central de Custodia de los Valores con Central Latinoamericana de Valores, S.A. ("LatinClear")

Ley: Las relaciones jurídicas que surjan entre el Emisor y los Tenedores de las Acciones Preferidas objeto de la presente emisión están sujetas a las leyes de la República de Panamá. El registro y listado de las Acciones Preferidas ante la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá, respectivamente, se regirán por las leyes de la República de Panamá.

Registro: Superintendencia del Mercado de Valores: Resolución SMV No. 575-2019 de 20 de diciembre de 2019.

Calificación de Riesgo: paA- Perspectiva Estable PCR Calificadora de Riesgo, S.A., Comité 04/2020 de fecha 27 de enero de 2020.

Jurisdicción: República de Panamá

II FACTORES DE RIESGO

A. DE LA OFERTA

1. Reducción Patrimonial

Salvo las limitaciones y prohibiciones establecidas en el presente Documento con relación a la Emisión de las Acciones Preferidas, el Emisor no tiene limitaciones para hipotecar, dar en prenda u otorgar garantías sobre sus activos en beneficio de otros acreedores, ni para transferir sus activos, declarar dividendos, recomprar Acciones o disminuir su capital.

2. **Redención**

Las Acciones Preferidas son redimibles anticipadamente a opción del Emisor en cualquier momento a partir del quinto año de su Fecha de Emisión, por un valor equivalente al 100% del saldo insoluto a capital, sin prima de riesgo adicional, en cualquier Día de Pago de Dividendo. Las redenciones totales o parciales por serie se harán por el saldo insoluto a capital más los dividendos devengados hasta la fecha en que se haga la redención anticipada. Las redenciones parciales se podrán hacer en base a series específicas emitidas y en circulación.

La Redención Anticipada implica que frente a condiciones de baja en las tasas de interés del mercado, el Emisor podría redimir las Acciones Preferidas sin que los Tenedores Registrados reciban compensación alguna por la oportunidad que pierden de seguir recibiendo los dividendos pactados. Además, en caso de que las Acciones Preferidas, 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.

3. **Ausencia de Garantía**

Las Acciones Preferidas no se encuentran garantizadas por activos o derechos específicos del Emisor. No existe ningún fondo de amortización ni de otro tipo destinado para la redención de las Acciones Preferidas; por consiguiente los fondos para el pago de los dividendos de las Acciones Preferidas provendrán de los recursos generales del Emisor, en especial de sus utilidades.

4. **Riesgo Fiscal**

El Emisor no puede garantizar que el actual tratamiento fiscal otorgado a los dividendos y ganancias de capital que se generen de las Acciones Preferidas y de su venta, se mantendrá durante la vigencia de las Acciones Preferidas.

5. **Riesgo de Crédito**

El valor nominal total de las Acciones Preferidas representa 95.24% del capital pagado y 71.67% del Patrimonio del Emisor al 30 de junio de 2019. Las obligaciones a cargo del Emisor derivadas de las Acciones Preferidas solo están respaldadas por el crédito general del Emisor.

6. **Riesgo por reducción de precio**

Existe un riesgo de reducción del precio de mercado de las Acciones Preferidas, es decir, que las Acciones Preferidas se coticen por un valor inferior a su valor nominal. Este riesgo puede asociarse a la posibilidad de

aumento en las tasas de interés del mercado y afectaría a los tenedores de Acciones Preferidas, si estos Últimos se vieran en la necesidad de vender sus Acciones Preferidas.

7. **Riesgo 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 las Acciones Preferidas detalladas en el presente prospecto informativo, pudieran verse afectados si necesitaran vender los mismos antes de su período de vencimiento.
No existen circunstancias o estipulaciones que puedan menoscabar la liquidez de los valores que se ofrezcan, tales como número limitado de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia, y/o derechos preferidos, entre otros.

8. **Riesgos 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 las Acciones Preferidas podrán ser modificados con el consentimiento del cincuenta y uno por ciento (51%), o más del valor nominal de las Acciones Preferidas emitidas y en circulación de la respectiva Serie a modificar, 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 las Acciones Preferidas. 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.

9. **Prelación**

En caso de aprobarse la liquidación y/o disolución del Emisor o de decretarse su quiebra, las Acciones Preferidas sólo tendrán prelación sobre las Acciones comunes, en cuanto al cobro de las sumas resultantes de la liquidación.

10. **Derecho de suscripción preferente**

Ni los Accionistas del Emisor, ni sus directores, dignatarios o ejecutivos tienen derecho preferencial a suscribir las Acciones Preferidas.

11. **Riesgo por responsabilidad limitada**

El artículo 39 de la Ley 32 de 1927 sobre Sociedades Anónimas de la República de Panamá establece que: "Los accionistas sólo son responsables con respecto a los acreedores de la compañía hasta la cantidad que adeuden a cuenta de sus acciones, pero no podrá entablarse demanda contra ningún accionista por deuda de la compañía hasta ~~5~~ que se haya dictado sentencia contra ésta cuyo importe total no se hubiere cobrado después de ejecución contra los bienes sociales." En virtud de lo anterior, en caso de quiebra o insolvencia, el accionista que tiene sus acciones totalmente pagadas no tiene que hacer frente a la totalidad de las obligaciones de la sociedad, es decir, responde hasta el límite de su aportación.

12. **Declaración del Pago de Dividendos**

De acuerdo al artículo 37 de la Ley de Sociedades Anónimas de la República de Panamá, los dividendos no pueden ser declarados sino sobre las utilidades netas o sobre el exceso del activo sobre el pasivo y no de otra forma. El Emisor no puede garantizar, ni garantiza, el pago de dividendos: La declaración del dividendo le corresponde a la Junta Directiva que es la que ejerce el poder y la dirección de los negocios de la sociedad. En consecuencia, le incumbe a la Junta Directiva del Emisor, usando su mejor criterio, declarar o no dividendos. Los titulares de Acciones Preferidas del Emisor se podrían ver afectados en su inversión, siempre y cuando el Emisor no genere las utilidades y ganancias necesarias que a criterio de la Junta Directiva puedan ser suficientes para declarar dividendos. De igual forma los titulares de Acciones Preferidas se podrían ver afectados en su inversión si, aun cuando el Emisor genere utilidades o ganancias, la Junta Directiva decida no declarar dividendos.

Las ganancias obtenidas por el Emisor al cierre de sus operaciones fiscales no constituyen dividendos, sino hasta que así hayan sido declarados por la Junta Directiva. La declaración de dividendos constituye el método usual de apartar formalmente las ganancias para su distribución entre los Accionistas. El hecho de que exista una cantidad apreciable de ganancias acumuladas no es motivo suficiente para que se justifique la declaración de dividendos por parte de la Junta Directiva, la cual puede decidir no declarar dividendos aun cuando exista una cantidad apreciable de ganancias generadas o acumuladas.

La Junta Directiva del Emisor no declarar ni pagara dividendos sobre las Acciones comunes, en aquellos periodos fiscales en que no se hubiese declarado dividendos sobre las Acciones Preferidas.

13. **Riesgo por absorción de pérdidas**

Las Acciones Preferidas de esta Emisión tendrán la capacidad de absorber perdidas mientras el Emisor se encuentre operando o en caso de que entre en un proceso de liquidación o quiebra. Mientras el Emisor se encuentre operando, esto significa que a medida que experimente pérdidas netas y tanto sus ganancias retenidas como su capital pagado se reduzcan hasta llegar a cero, el valor en libros de las Acciones Preferidas Acumulativas podrá disminuir para asumir pérdidas netas adicionales. Esto se traduce en una reducción del valor nominal de las Acciones.

14. **Riesgo de Parte Relacionadas, Vínculos y Afiliaciones.**

El Agente de Pago, Registro y Redención, será la sociedad Central Fiduciaria, S.A. 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 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 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 Secretario de Central Fiduciaria, Agente de Pago, Registro y Redención de la emisión. El gerente del estructurador financiero, Pedro Correa, es miembro de la Junta Directiva del emisor. Los agentes colocadores son accionistas de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

B. DEL EMISOR

1. Niveles de apalancamiento

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 30 de junio de 2019 es de 16.35 a 1, luego de emitida y en circulación la misma disminuye a 8.38 a 1, lo que indica una mejor capitalización para el balance. La relación pasivos/patrimonio es de 12.31 veces, misma que disminuye a 7.17 veces luego de estar emitida y en circulación la emisión de acciones preferidas.
Esta oferta de valores representa 95.24% del capital pagado al 30 de junio de 2019.

2. Riesgo de Implementación parcial de Políticas de Gobierno Corporativo.

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. Por lo que existe el riesgo de que el plan de implementación no pueda cumplirse a cabalidad. Las prácticas de Gobierno Corporativo se han adoptado parcialmente tal como lo establece el precitado Acuerdo No.12-2003 del 11 de noviembre de 2003.

3. 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.

4. Riesgo de Razones Financieras altas.

El nivel de apalancamiento al 30 de junio de 2019, medido como deuda total sobre capital pagado disminuiría de 8.38 a 1 antes de la emisión a 16.35 a 1.
El retorno sobre los activos es de 1.90% en el año 2017 y 1.42% al 31 de diciembre de 2018, para el 30 de junio de 2019 es 1.81% anualizado.
El retorno sobre el capital promedio es de 28.7% para el año 2017 y de 22.27% para el 31 de diciembre de 2018, para el 30 de junio de 2019 es de 31.34% anualizado.

5. Riesgo de Acreencias que tienen prelación sobre el cobro de la emisión.

Dado que se trata de una emisión de acciones preferidas, todas las obligaciones del emisor tendrían prelación de cobro. Las acciones preferidas solo se cobran en caso de liquidación, previo al pago de los accionistas comunes.

6. Riesgo de Mercado.

Las fluctuaciones de la tasa de interés del mercado, pueden hacer menos atractiva la inversión de Acciones Preferidas emitidas y en circulación, y/o un desmejoramiento en la condición financiera general del Emisor o del entorno bancario, y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos, pueden dar lugar a la variación del precio de mercado de las Acciones Preferidas emitidas y en circulación. Considerando lo anterior, por ejemplo ante un incremento en las tasas de interés de mercado, el valor de mercado de Acciones Preferidas emitidas y en circulación, puede disminuir a una suma menor a aquella que los Tenedores Registrados hayan pagado por la compra de las Acciones Preferidas antes mencionadas.

7. Riesgo de tasa de intereses.

En caso de que las Acciones Preferidas 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 las Acciones Preferidas 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.

8. 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. Siendo la fuente principal de ingresos del emisor los intereses, comisiones, recargos y servicios que provienen del otorgamiento de préstamos personales titulados como garantía hipotecaria de bienes inmuebles, lo que lleva a que si sus deudores fallasen en el cumplimiento oportuno de sus contratos de crédito, se efectúa una insistente gestión de cobros buscando lograr el cumplimiento, aparte de que siempre existirá la capacidad de ejecución judicial de estas titulaciones como garantías, ya que la cobertura de los préstamos hipotecarios excede 2 veces a 1 de acuerdo a los avalúos vigentes el monto de los créditos.

9. 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.

10. Riesgo de valores disponibles para la venta o capacidad de pago de emisiones.

El Emisor al 30 de junio de 2019 mantiene las siguientes Emisiones autorizadas por la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá, US$242,000,000.00, de los cuales tiene en circulación US$129,704,000.00 y de los cuales mantiene disponibles para emitir US$112,296,000.00, razón por la cual los pagos de los compromisos de la presente Emisión pueden verse afectados por el pago de emisiones anteriores los cuales se detallan a continuación:

Resolución de Autorización de Registro	Fecha de Resolución	Título Valor Autorizado	Monto autorizado de la emisión.	Monto en Circulación	Monto disponible para la venta
579-14	23 –nov-14	Valores Comerciales Negociables	42,000,000.00	31,797,000	10,203,000
83-15	13-feb-15	Bonos Hipotecarios Rotativos	45,000,000.00	12,384,000	32,616,000
423-16	5-jul-16	Bonos Hipotecarios Rotativos	40,000,000.00	39,550,000	450,000

697-17	22-dic-17	Bonos Hipotecarios Rotativos	45,000,000.00	40,659,000	4,341,000
179-19	7-mayo-19	Bonos Hipotecarios Rotativos	70,000,000.00	5,314,000	64,686,000
TOTALES			242,000,000.00	129,704,000	112,296,000

11. Riesgo operacional o de giro del negocio.

El Emisor recibe los flujos producto de las cuentas por cobrar de los préstamos otorgados. En el caso de una caída importante en los préstamos desembolsados o de una situación importante de préstamos impagos, el Emisor puede verse afectado en su capacidad de repago de la presente y otras emisiones.

III.-DESCRIPCION DE LA OFERTA

La presente Oferta Pública de Acciones Preferidas 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 las Acciones Preferidas que el mercado demande.

A. DETALLES DE LA OFERTA

1. Autorización

La Junta Directiva del Emisor, en reunión celebrada el 28 de octubre de 2019, aprobó la Emisión, oferta pública y registro de las Acciones Preferidas ante la Superintendencia del Mercado de Valores y su listado ante la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., cuyos términos y condiciones se describen en este prospecto informativo.

2. Emisor

Las Acciones Preferidas serán ofrecidas por HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A. a título de Emisor.

3. Inversionistas

La oferta pública de las Acciones Preferidas no está dirigida a algún tipo en particular de inversionistas.

4. Ausencia de derecho preferente de suscripción

No existe derecho preferente de compra de las Acciones Preferidas de esta oferta, a favor de persona alguna, incluyendo Accionistas, directores, dignatarios, ejecutivos o empleados del Emisor.

5. Moneda de pago de las Acciones Preferidas

Los pagos derivados de las Acciones Preferidas se harán en Dólares Americanos (USD), moneda de los Estados Unidos de América.

6. Cantidad de Acciones preferidas a ser ofrecidas

Hasta diez mil (10,000) Acciones Preferidas, con un valor nominal de Mil Dólares (USD1,000.00), moneda de los Estados Unidos de América, cada una. El valor nominal total de las Acciones Preferidas representa 95.24% del capital pagado y 71.67% del Patrimonio del Emisor al 30 de junio de 2019.

7. Denominaciones

Las Acciones Preferidas serán emitidas en denominaciones de Mil Dólares (USD1,000.00) o múltiplos de dicha cifra.

8. Series

A opción del Emisor, las Acciones Preferidas podrán ser emitidas en una o más series. Corresponderá al Emisor decidir el número de series y cantidad de Acciones, de acuerdo a sus necesidades financieras y de negocios.

9. Forma de Emisión y Representación de las Acciones Preferidas

Las Acciones Preferidas serán emitidas de forma emitidas en uno o más macrotítulos o títulos globales consignados en LatinClear, los cuales podrán ser intercambiados por títulos individuales, y estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta. Las Acciones Preferidas serán emitidas de forma registrada y sin cupones.

10. Titularidad

Las acciones Preferidas serán emitidas de forma nominativa.

11. Circunstancias que puedan menoscabar la liquidez de las Acciones Preferidas

No existen circunstancias o estipulaciones que puedan menoscabar la liquidez de las Acciones Preferidas que se ofrecen, tales como un número limitado de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia, ni derechos preferidos.

12. Fecha de Oferta Respectiva, Fecha de Emisión y Fecha de Declaración de Dividendo de las Acciones Preferidas

Para cada serie, la "Fecha de Oferta Respectiva", es la fecha a partir de la cual se ofrecerán en venta las Acciones Preferidas a través de una bolsa de valores regulada.

La "Fecha de Emisión", será la fecha en que se emiten las Acciones Preferidas que será ofrecida públicamente a través de una bolsa de valores. La Fecha de Emisión de las Acciones Preferidas será determinada por el Emisor antes de la oferta de las Acciones Preferidas, en atención a sus necesidades financieras.

La "Fecha de Declaración de Dividendos" Será la fecha en la cual la Junta Directiva del Emisor declara la distribución de dividendos.

La Fecha de Oferta Respectiva la Fecha de Emisión, tasa de dividendo, periodicidad del pago del dividendo declarado y la cantidad de cada serie de Acciones Preferidas serán notificadas por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores remitiendo los formularios al Sistema Seri II y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con al menos dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

13. Precio de Venta

El Emisor anticipa que las Acciones Preferidas serán ofrecidas inicialmente en el mercado primario de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., al cien por ciento (100%) de sus respectivos valores nominales, más los dividendos devengados, según sea el caso. No obstante, las Acciones Preferidas podrán ser objeto de deducciones o descuentos así como de prima o sobreprecio, según lo determine el Emisor, de acuerdo a las condiciones que presente el mercado financiero en un determinado momento.

Cada Acción Preferida será entregada contra el pago del precio de venta acordado para dicha Acción Preferida, más dividendos acumulados hasta la fecha de liquidación de acuerdo a las reglas de compensación y liquidación bursátil de la bolsa de valores de Panamá en la cual se negocie (en adelante, la "Fecha de Liquidación"). En el caso de que la Fecha de Liquidación de la Acción Preferida sea distinta a la de un Día de Pago de Dividendo, al precio de venta de la Acción Preferida se le sumaran los dividendos acumulados correspondientes a los días transcurridos entre la Fecha de Liquidación y el Día de Pago de Dividendo inmediatamente precedente (o Fecha de Emisión, si se trata del primer periodo de dividendo).

14. Fecha de vencimiento

Las Acciones Preferidas tendrán una fecha de vencimiento de 10 años, desde la Emisión.

15. Dilución, derechos de voto y participación en la asamblea de accionistas.

15.1 Dilución

Al no formar parte de la masa de Accionistas comunes, esta Emisión de Acciones Preferidas no tiene el efecto de diluir los beneficios de los Tenedores de las Acciones Comunes. Sin embargo, los Tenedores Registrados de las Acciones Preferidas, por disposición de la Junta Directiva del Emisor, si tienen preferencia sobre los tenedores de las Acciones comunes en el pago o reparto de dividendos. En el caso de que el Emisor no generase los ingresos suficientes para declarar los dividendos de las Acciones Preferidas, los Accionistas comunes se verán afectados en el pago de su dividendo, ya que el Emisor está obligado a declarar y pagar primero los dividendos para los Tenedores Registrados de las Acciones Preferidas y luego declarar y pagar los dividendos a favor de los tenedores de Acciones comunes. Dado que el pago de los dividendos es acumulativo, esto aplica al pago total de los dividendos acumulados por pagar a los tenedores de Acciones Preferidas, si los hubiese.

15. 2 Derecho a Voz y a Voto

Las Acciones Preferidas no tienen derecho a voz ni a voto, ni a participar en las juntas generales de Accionistas, ordinarias o extraordinarias del Emisor;

16. Redención Anticipada

A opción del Emisor, todas o parte de las Acciones Preferidas podrán ser redimidas anticipadamente a la par, sin pago de prima de riesgo adicional para el inversionista, luego de transcurridos cinco (5) años a los desde la respectiva Fecha de Emisión, mediante el pago del valor nominal de cada Acción Preferida, junto con los dividendos declarados y devengados hasta la fecha de redención. La fecha de la redención deber coincidir con un Día de Pago de Dividendo.

Si el Emisor decide redimir total o parcialmente las Acciones Preferidas, deber notificar par escrito de tal hecho al Agente de Pago, Registro y Redención con al menos treinta (30) días calendario de anticipación a la fecha fijada para el Emisor para la redención; y además publicar durante dos (2) días consecutivos en dos (2) Diarios de circulación nacional, un aviso pagado anunciando la redención. En los casos de redenciones parciales, la suma asignada será distribuida a prorrata entre todos los Tenedores Registrados de la serie de Acciones Preferidas que está siendo redimida. En el evento de que producto de redenciones parciales se produzca un fraccionamiento de ciertas Acciones Preferidas, el Emisor podrá aumentar la suma asignada para dicha redención, hasta el monto necesario para redimir completamente aquellas Acciones Preferidas fraccionadas, sin que ello se entienda como un beneficio adicional respecto del resto de los Tenedores Registrados de las Acciones Preferidas.

17. Dividendos Acumulativos

Las Acciones Preferidas son acumulativas; por lo tanto, tendrán derecho a recibir a acumular dividendos en aquellos periodos fiscales en los cuales la Junta Directiva del Emisor no hubiese autorizado su distribución.

Consecuentemente, si la Junta Directiva del Emisor decide no declarar o pagar dividendos en cualquier periodo anual, el monto de dichos dividendos que de haber sido declarados hubieran sido pagados en el respectivo período, acumulará para ser declarados o pagados en el siguiente periodo anual, o tan pronto se dé la declaración respectiva. (No se reconocerán intereses por los dividendos no declarados ni pagados a los inversionistas. Una vez la Junta Directiva declare el pago de dividendos de las Acciones Preferidas, cada Acción Preferida devengará dividendos desde su Fecha de Emisión, netos de cualquier impuesto que pudiese causarse de la inversión. El adquirente de una o más Acciones Preferidas devengará dividendos a partir de la Fecha de Liquidación. Los dividendos se calcularán sobre el valor nominal de la Acciones. La tasa porcentual de dividendo de las Acciones Preferidas será determinada por la Junta Directiva del Emisor antes de la Fecha de Oferta de las Acciones Preferidas de la serie de que se trate.

Las Acciones Preferidas tienen preferencia sobre las Acciones comunes del Emisor para el pago de dividendos. La Junta Directiva del Emisor no declarará ni pagará dividendos sobre las Acciones comunes, en aquellos periodos fiscales en que no se hubiese declarado dividendos sobre las Acciones Preferidas y hasta tanto se cancelen los dividendos acumulados de darse el caso.

La Fecha de Oferta Respectiva, la Fecha de Emisión, tasa porcentual de dividendo, periodicidad de pago de los dividendos y fecha de pago de los mismos y la cantidad de Acciones de cada serie de Acciones Preferidas será notificada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores remitiendo los formularios al Sistema Seri II y la Bolsa de Valores de Panamá S.A., mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con al menos dos (2) Días hábiles antes de la fecha de oferta respectiva.

18. Declaración del Pago de Dividendos

De acuerdo al artículo 37 de la Ley de Sociedades Anónimas de la República de Panamá, los dividendos no pueden ser declarados sino sobre las utilidades netas a sobre el exceso del activo sobre el pasivo y no de otra forma. El Emisor no puede garantizar ni garantiza, el pago de dividendos. La declaración del dividendo le corresponde a la Junta Directiva que es la que ejerce el poder y la dirección de los negocios de la sociedad. En consecuencia, le incumbe a la Junta Directiva del Emisor, usando su mejor criterio, declarar o no dividendos. Los Tenedores de Acciones Preferidas del Emisor se podrían ver afectados en su inversión, siempre y cuando el Emisor no genere las utilidades y ganancias necesarias que a criterio de la Junta Directiva puedan ser suficientes para declarar dividendos. De igual forma los Tenedores de Acciones Preferidas del Emisor se podrían ver afectados en su inversión si, aun cuando el Emisor genere utilidades a ganancias, la Junta Directiva decida no declarar dividendos.

Las ganancias obtenidas por el Emisor al cierre de sus operaciones fiscales no constituyen dividendos, sino hasta que así hayan sido declarados por la Junta Directiva. La declaración de dividendos constituye el método usual de apartar formalmente las ganancias para su distribución entre los Accionistas. El hecho de que exista una cantidad apreciable de ganancias acumuladas no es motivo suficiente para que se justifique la declaración de dividendos por parte de la Junta Directiva, la Junta Directiva puede decidir no declarar dividendos aun cuando exista una cantidad apreciable de ganancias generadas a acumuladas.

19. Fecha de Pago de Dividendos

La periodicidad de pago de los dividendos devengados por las Acciones Preferidas será trimestralmente, desde la Fecha de Emisión respectiva hasta la Fecha de Vencimiento o de Redención parcial o total de cada Serie de haberla. La tasa de interés equivalente para el cómputo del pago del dividendo será comunicada por el Emisor a

la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá, y a Latin Clear al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de cada Serie mediante suplemento al Prospecto Informativo, remitiendo los formularios al Sistema Seri II. El pago de dividendos, una vez declarados, se realizará mediante cuatro (4) pagos trimestrales y consecutivos, por trimestre vencido (cada uno, un "Día de Pago de Dividendos").

En caso que un Día de Pago de Dividendo no coincidiera con un Día hábil, el pago se hará el primer Día hábil siguiente.

El término "Día Hábil" significa todo Día que no sea un sábado, domingo, Día de fiesta o duelo nacional, Día feriado o Día no laborable para los bancos del sistema bancario nacional de Panamá.

20. Periodo de Dividendo

El término "Periodo de Dividendo" significa el periodo que comienza en la Fecha de Emisión de cada Acción Preferida y termina en el Día de Pago de Dividendo inmediatamente siguiente; y cada periodo sucesivo que comienza en un Día de Pago de Dividendo y termina en el Día de Pago de Dividendo inmediatamente subsiguiente. Si un Día de Pago de Dividendo no coincide con un Día Hábil, el Día de Pago de Dividendo deberá extenderse hasta el primer Día Hábil inmediatamente siguiente, pero sin extenderse dicho Día de Pago de Dividendo a dicho Día Hábil para los efectos del cómputo de dividendos y del periodo de dividendo subsiguiente.

21. Computo de Dividendos

El monto de los dividendos pagaderos con respecto a cada Acción Preferida será calculado por el Agente de Pago, Registro y Redención de forma trimestral, para cada Período de Dividendo, aplicando del dividendo al valor nominal de cada Acción Preferida, multiplicando la cuantía resultante por el número de días calendarios del Período de Dividendos (incluyendo el primer día de dicho Período de Dividendos, pero excluyendo el Día de Pago de Dividendos en que termina dicho Período de Dividendos), dividido entre 360 y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba).

22. Dividendos Devengados

El adquirente de cada Acción Preferida devengara dividendos desde su Fecha de Liquidación.

23. Sumas devengadas y no cobradas

Las sumas de capital y dividendos 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.

En caso de existir certificados de acciones individuales, 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 dividendos 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.
El procedimiento descrito en esta sección, se aplicará tanto para tenedores de Acciones Preferidas que residan en Panamá como para los no residentes en este País.

24. Forma de pago de dividendos

Los pagos derivados de las Acciones Preferidas a favor de los Tenedores Registrados se harán por intermedio de un Agente de Pago, Registro y Redención designado por el Emisor para tal fin.

El Emisor ha designado como Agente de Pago, Registro y Redención de las Acciones Preferidas a Central Fiduciaria, S.A. (el "Agente de Pago"), con oficinas principales ubicadas en Avenida Samuel Lewis y Calle 58, Torre ADR, Piso 7 Ciudad de Panamá, República de Panamá, de conformidad con el contrato para la prestación de servicios de Agente de Pago, Registro y Redención de las Acciones Preferidas, cuya copia reposa en los archivos de la Superintendencia del Mercado de Valores y está disponible para la revisión del público en general. La gestión del Agente de Pago es puramente administrativa a favor del Emisor. El Agente de Pago mantendrá y llevará en sus oficinas principales un registro ("Registro de Tenedores") en el cual anotar, la Fecha de Registro de cada Acción Preferida y su respectiva serie, el nombre y la dirección de cada persona que adquiera Acciones Preferidas, así como el de cada uno de los subsiguientes cesionarios de la misma. A su vez se mantendrá la siguiente información:

a. Acciones Preferidas emitidas y en circulación: por denominación y número.

b. Acciones Preferidas canceladas: i) mediante pago por redención; ii) por reemplazo por Acciones Preferidas mutiladas, destruidas, pérdidas o hurtadas; o, iii) por canje de Acciones Preferidas de diferente denominación.

c. Acciones Preferidas no emitidas: por número.

El término "Tenedor Registrado" o "Tenedores Registrados" significa(n) aquella(s) persona(s) cuyo(s) nombre(s) aparezca(n) inscrito(s) en el Registro de Tenedores como titular de una o más Acciones Preferidas a una fecha determinada. El Agente de Pago entregará a los Tenedores Registrados las sumas que hubiese recibido del Emisor para pagar los dividendos de las Acciones Preferidas de conformidad con los términos y condiciones de esta oferta y para pagar el precio de redención de las Acciones cuando fuese el caso.

Mientras el Agente de Pago no hubiese recibido aviso escrito de parte del Tenedor Registrado o de un representante autorizado de este, o alguna orden de autoridad competente indicando otra cosa, el Agente de Pago reconocerá al último Tenedor Registrado de una Acción Preferida como el Único, legítimo y absoluto propietario y titular de dicha Acción Preferida, para los fines de efectuar los pagos derivados de las Acciones Preferidas, recibir instrucciones y para cualesquiera otros propósitos.

Todo pago de acuerdo con los términos y condiciones de las Acciones Preferidas será hecho, a opción del Tenedor Registrado, (i) a través del Participante de LatinClear (Casa de valores miembro de LatinClear) que mantenga la custodia de las Acciones Preferidas de un adquiriente pagará a éste como Propietario Efectivo(Cuentahabiente Registrado) los dividendos devengados de cada Acción Preferida , según el registro en libros (Anotaciones en Cuenta) de LatinClear hasta la Fecha de Vencimiento, de la respectiva Acción Preferida. 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.
El procedimiento de pago de los dividendos será aplicable tanto para los tenedores que sean residentes en Panamá como para los no residentes.

El Agente de Pago podrá, sin incurrir en responsabilidad alguna, retener el pago de capital y dividendos de una Acción Preferida a consecuencia de haberse dictado alguna orden de parte de autoridad judicial o de otra autoridad competente o por mandato de la ley.

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.

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 las Acciones Preferidas, el pago de capital y dividendos correspondientes a los mismos.

Ni el Agente de Pago ni el Emisor tendrán responsabilidad alguna frente al Tenedor Registrado o terceros, cuando ejecute instrucciones que el Agente de Pago o el Emisor, según sea el caso, razonablemente creyese provengan del Tenedor Registrado de dicha Acción Preferida.

El Agente de Pago y cualquiera de sus Accionistas, directores, dignatarios o compañías subsidiarias a afiliadas podrán ser Tenedores Registrados de las Acciones Preferidas y entrar en cualesquiera transacciones comerciales con el Emisor o cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas sin tener que rendir cuenta de ello a los Tenedores Registrados de las Acciones Preferidas.

25. Titularidad Múltiple sobre las Acciones Preferidas

En atención a lo señalado en el artículo 203 del Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999, cuando con relación a una Acción Preferida exista pluralidad de tenedores, los derechos y obligaciones derivados de la titularidad múltiple se regirán de acuerdo a las reglas contenidas en la Ley 42 de 1984. En tales casos, cuando una Acción Preferida tenga a dos (2) o más personas coma su Tenedor Registrado, las instrucciones en relación con las Acciones Preferidas que sean impartidas por estos al Agente de Pago y el Emisor se regirán por las siguientes reglas: si se utiliza la expresión "y" en el Registro de Tenedores, se entenderá como una acreencia mancomunada y se requerirá la firma de todos los Tenedores Registrados de dicha Acción Preferida identificados en el Registro de Tenedores; si se utiliza la expresión "o" se entenderá come una acreencia solidaria y se requerirá la firma de cualquiera de los Tenedores Registrados de dicha Acción Preferida; y si no

se utiliza alguna de estas expresiones o se utiliza cualquiera otra que no indique claramente los derechos y obligaciones de cada una, se entenderá como una acreencia mancomunada y por lo tanto se requerirá la firma de todos los Tenedores Registrados de dicha Acción Preferida que aparecen en el Registro de Tenedores.

26. Depósito de las Acciones Preferidas

A fin de cumplir con lo exigido en el artículo 202 del Texto Único, del Decreto Ley 1 de 1999, el Emisor ha establecido el depósito previo de las Acciones Preferidas con Central Latino Americana de Valores S.A. ("LatinClear"), sociedad organizada y existente de acuerdo a las leyes de Panamá, la cual cuenta con licencia otorgada por la Superintendencia del Mercado de Valores para actuar como central de valores. El depósito se ha hecho mediante la inmovilización de las Acciones Preferidas.

27. Titularidad de las Acciones Preferidas según su Forma de Representación.

Latinclear ha sido designada por el Emisor para actuar como central de valores para los fines de hacer posible el traspaso de las Acciones Preferidas emitidas en uno o más macro títulos o títulos globales los cuales podrán ser intercambiados por títulos individuales. Por tal motivo, y para los fines del Registro de Tenedores que será llevado por el Agente de Pago, LatinClear será el Tenedor Registrado de todas las Acciones Preferidas emitidas en uno o más macro títulos o títulos globales, los cuales podrán ser intercambiados por títulos individuales frente al Agente de Pago. Cuando se trate de Acciones Preferidas que hubiesen sido emitidas de forma individual a nombre de uno o más inversionistas, las personas a cuyo nombre se emitan tales documentos de manera individual se consideraran Tenedores Registrados y será considerados como tal por el Agente de Pago. En consecuencia, todo pago derivado de las Acciones Preferidas emitidas en uno o más macro títulos o títulos globales consignados los cuales podrán ser intercambiados por títulos individuales que el Emisor deba hacer por sí mismo o por intermedio del Agente de Pago, se hará a LatinClear en su condición de Tenedor Registrado de las mismas. En caso de emitirse Acciones Preferidas a través macro título individual, los pagos correspondientes a estos se harán directamente a los tenedores indirectos de estos que aparezcan en el Registro de Tenedores llevado por el Agente de Pago. (Tenedor Registrado)

LatinClear fue creada para: (i) mantener valores en custodia para sus Participantes (los participantes de LatincClear incluyen casas de valores, bancos y otras centrales de custodia, y podrá incluir otras organizaciones); y, (ii) facilitar la compensación y liquidación de transacciones de valores entre participantes a través de anotaciones en cuenta, eliminando la necesidad del movimiento de certificados físicos. Al recibir oportunamente cualquier pago de capital y dividendo de las Acciones Preferidas, LatinClear acreditar las sumas recibidas en las cuentas de aquellos Participantes que mantengan Acciones Preferidas. Las sumas recibidas se acreditarán proporcionalmente en atención al monto de la inversión en las Acciones Preferidas, de acuerdo a los registros de LatinClear. Los Participantes a su vez, acreditarán las sumas recibidas en las respectivas cuentas de custodia de los inversionistas, quienes ostentan la condición de Tenedores Indirectos con respecto a las Acciones Preferidas, en proporción a sus respectivos derechos bursátiles.

Será responsabilidad exclusiva de LatinClear mantener los registros relacionados con los pagos efectuados a los Participantes en favor de sus respectivos tenedores indirectos, correspondientes a los derechos bursátiles sobre las Acciones Preferidas adquiridas por estos últimos.

28. Régimen de Tenencia Indirecta

El derecho de propiedad de las personas que inviertan en las Acciones Preferidas ~~que estén representadas de forma desmaterializada,~~ emitidas en uno o más macrotítulos o títulos globales consignados en una Central de Valores, los cuales podrán ser intercambiados por títulos individuales estarán sujeto al "Régimen de Tenencia Indirecta", regulado en el capítulo Tercero del Título X del Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999, "por el cual

se crea la Superintendencia del Mercado de Valores y se regula el Mercado de Valores en la República de Panamá".

Bajo el Régimen de Tenencia Indirecta, el inversionista tendrá el carácter de "Tenedor Indirecto" en relación con aquellas Acciones Preferidas o Activos Financieros compradas a su favor a través de una casa de valores o un intermediario, y como tal, adquirirá derechos bursátiles sobre las Acciones Preferidas de conformidad con lo dispuesto en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999.

Tal como se explicó en la Sección anterior, el Emisor ha contratado a LatinClear para actuar como central de valores en relación con las Acciones Preferidas. Por lo tanto, LatinClear será el Tenedor Registrado de las Acciones Preferidas emitidas en uno o más macro títulos o títulos globales los cuales podrán ser intercambiados por títulos individuales y considerado por el Agente de Pago y el Emisor, como el único propietario de las Acciones Preferidas, mientras que los inversionistas se han considerados Tenedores Indirectos y como tal adquirirán derechos bursátiles sobre las Acciones Preferidas, de conformidad con lo dispuesto en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999. El inversionista, en su condición de Tenedor Indirecto de las Acciones Preferidas podrá ejercer sus derechos bursátiles de acuerdo a la ley, los reglamentos y procedimientos de LatinClear.

LatinClear ha informado al Emisor que tomar cualquier acción permitida a un Tenedor Indirecto de las Acciones Preferidas, únicamente de acuerdo a instrucciones de uno o más Participantes, a favor de cuya cuenta se hayan acreditado derechos bursátiles con respecto de las Acciones Preferidas, y solamente en relación con la porción del total del capital de Acciones Preferidas sobre la cual dicho Participante o Participantes hayan dado instrucciones.

El inversionista que solicite que las Acciones Preferidas que adquiera sean emitidas de forma física y a su nombre, no estará sujeto al Régimen de Tenencia Indirecta.

29. Canje y denominaciones de las Acciones Preferidas

Los Tenedores Registrados de Acciones Preferidas emitidas podrán solicitar al Agente de Pago la emisión y/o división de uno o más certificados a macro títulos individuales de Acciones Preferidas de los que sean titulares. La solicitud la realizará el Tenedor Registrado por escrito al Participante de LatinClear, quien a su vez procederá a solicitarlo a LatinClear, con copia al Emisor. En todos los casos, las Acciones Preferentes Individuales entregadas a cambio de Acciones Preferentes Globales o derechos bursátiles con respecto de las Acciones Preferentes Globales serán registradas en los nombres y emitidas en las denominaciones aprobadas conforme a la solicitud de LatinClear. Correrán por cuenta del tenedor de derechos bursátiles que solicita la emisión de Acciones Preferentes Individuales, cualesquiera costos y cargos en que incurra directa o indirectamente el Emisor en relación con la emisión de dichas Acciones Preferentes Individuales.

Salvo que medie orden judicial al respecto, el Agente de Pago, Registro y Transferencia podrá sin responsabilidad alguna reconocer al Tenedor Registrado de una Acción Preferente Individual como el único, legítimo y absoluto propietario, dueño y titular de dicha Acción Preferente para efectuar pagos del mismo, recibir instrucciones y cualesquiera otros propósitos, ya sea que el Agente de Pago, Registro y Transferencia haya recibido cualquier notificación o comunicación en contrario referente a la propiedad, dominio o titularidad de la misma o referente a su previo hurto, robo, mutilación, destrucción o pérdida.

30. Firma de Acciones Preferidas emitidas.

En el caso de que un adquiriente desee el certificado de macro título individual de las acciones preferidas, la persona autorizada para firmar por parte del Emisor los certificados será el Sr. José María Herrera O., o en su defecto el Sr. José María Herrera Correa, Gerente General.

31. Prelación

En caso de aprobarse la liquidación y/o disolución del Emisor o de decretarse su quiebra, las Acciones Preferidas tendrán prelación de cobra sobre las Acciones comunes del Emisor, por lo que, la Junta Directiva del Emisor no declarar ni pagara dividendos a sus tenedores de Acciones comunes para ningún periodo en que no se declaren ni paguen los dividendos de los tenedores de Acciones Preferidas correspondientes al respectivo periodo, y aquellos en que se dejaron de declarar, ya que éstas son acumulativas.

32. Obligaciones del Emisor

Mientras existan Acciones Preferidas emitidas y en circulación, el Emisor se obliga a lo siguiente:

32.1 Obligaciones de Hacer:

a. Suministrar a la Superintendencia del Mercado de Valores remitiendo los formularios al Sistema Seri II 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:

(i) 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. Dichos estados financieros deberán ser confeccionados de conformidad con los parámetros y normas que establezca la Superintendencia del Mercado de Valores y deben ir acompañados de la Declaración Jurada de conformidad con lo establecido en el Acuerdo No. 8-2000 y sus reformas.

(ii) Informe de Actualización Anual (IN-A), los cuales deben ser entregados a más tardar tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal.

(iii) Estados Financieros Interinos No Auditados, los cuales deben ser entregados a más tardar dos (2) meses después del cierre del trimestre correspondiente.

(iv) Informe de Actualización Trimestral (IN-T), 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 las Acciones Preferidas, tan pronto tenga conocimiento del hecho.

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

d. Pagar los dividendos declarados en las fechas establecidas

e. Cumplir con las demás obligaciones establecidas en este Prospecto, las Acciones Preferidas y demás documentos y contratos relacionados con la presente oferta.

32.2 Obligaciones de No hacer:

a. No disolverse.
b. No reducir su capital autorizado y pagado.
c. No hacer cambios sustanciales en la naturaleza de sus operaciones.

Parágrafo Único:
Como quiera que han quedado claramente señaladas las obligaciones del Emisor, sin que exista respaldo o garantías para esta Emisión, y dada la modalidad acumulativa para el pago de los dividendos, se considera que no existen eventos de incumplimiento que mencionar.

33. Modificaciones y Cambios

Los términos y condiciones de las Acciones Preferidas descritos en esta Sección podrán ser modificados única y exclusivamente por la Junta Directiva del Emisor, para lo cual el Emisor requerirá del consentimiento de los tenedores que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del capital de las Acciones Preferidas emitidas y en circulación en ese momento, o más del valor nominal de las Acciones Preferidas emitidas y en circulación de la respectiva Serie a modificar. salvo para modificar la tasa de dividendo para lo cual se requerirá del consentimiento de los tenedores que representen al menos el cien por ciento (100%) del capital de las Acciones Preferidas emitidas y en circulación en ese momento. Sin embargo, toda la documentación que ampara esta Emisión, incluyendo los términos y condiciones de la Acción Preferida, podrá ser corregida o enmendada por el Emisor sin el consentimiento de los Tenedores de las Acciones Preferidas con el propósito de remediar ambigüedades o para 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 y según lo que disponen los Acuerdos No. 4-2003 de 11 de abril de 2003 y No. 3-2008 de 31 de marzo de 2008 emitidos por la Superintendencia del Mercado de Valores, el cual rige este procedimiento. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los derechos de los Tenedores de las Acciones Preferidas. 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.

34. Notificaciones

Para los fines de recibir avisos y notificaciones, se fijan las siguientes reglas y dirección: toda notificación o comunicación al Agente de Pago deberá ser efectuada por escrito y enviada a la siguiente dirección física, electrónica (fax o correo electrónico) o postal:

CENTRAL FIDUCIARIA, S.A.
Atención: Melissa Vásquez
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 al Emisor deberá ser efectuada por escrito y enviada a la siguiente dirección física, electrónica (fax o correo electrónico) o postal:

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

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.
En caso de entrega personal, Ia comunicación se entenderá efectuada en la fecha que aparezca en la nota de acuse de recibo, firmada por Ia persona a quien se le entrego dicha comunicación. En caso de envío por fax, a partir de la fecha que aparezca impresa en el aviso de la maquina a través de la cual se trasmite. En caso de correo electrónico, la comunicación se entenderá entregada en la fecha en que fue enviada. Cualquiera de las personas que cambie su dirección, correo electrónico y/o fax, deberá notificar a las otras de dicho cambio.

35. Renuncia y Remoción del Agente de Pago.

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, Registro y Redención dentro de los quince (15) días hábiles posteriores a la 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 sucesor y el mismo haya aceptado dicho cargo en substancialmente los mismos términos y condiciones de EL CONTRATO. En caso de renuncia de EL AGENTE, EL EMISOR deberá suscribir un Acuerdo de Sustitución o un nuevo Contrato de Agencia en los mismos términos y condiciones del presente 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 de EL AGENTE, EL EMISOR deberá suscribir un Acuerdo de Sustitución o un nuevo Contrato sustancialmente en los mismos términos y condiciones del Contrato de Agente de Pago, Registro y Redención.

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 las ACCIONES y se mantendrá en vigor hasta la fecha en que ocurra el primero de los siguientes eventos:

1. El vencimiento de las ACCIONES;
2. El haberse efectuado el último pago de los dividendos de las ACCIONES y el repago del capital que concierne a las mismas;

3. El haberse redimido las ACCIONES en su totalidad;
4. Habiéndose producido la renuncia de EL AGENTE a su cargo de Agente de Pago, Registro y Redención de las ACCIONES.

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 de EL CONTRATO, será devuelta a EL EMISOR en la fecha de terminación de EL 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.

36. Prescripción y Cancelación

36.1 Prescripción

Las obligaciones del Emisor derivadas de las Acciones Preferidas prescribirán de conformidad con lo previsto por las leyes de la República de Panamá.

36.2 Cancelación

El Agente de Pago anular y cancelara todos aquellas Acciones Preferidas que hayan sido pagadas o redimidas, y aquellas que hubiesen sido reemplazadas de conformidad con lo establecido en los términos y condiciones de las Acciones Preferidas y este Prospecto Informativo.

37. Ley Aplicable

Tanto la oferta pública de las Acciones Preferidas corno los derechos y las obligaciones derivadas de estás se regirán por las leyes de la República de Panamá.

B.-PLAN DE DISTRIBUCIÓN

B.1- Agentes Colocadores: EL EMISOR ha designado a las Casas de Valores como corredores de Valores para la colocación de las Acciones Preferidas 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, Persona de Contacto: Homero Londoño E-Mail: hlondono@capitalassets.com.pa con licencia de Casa de Valores No. Valores SMV No.327-2014.

SWEETWATER SECURITIES, INC, con oficinas en Calle 74, Edificio Midtown, Piso 16, San Francisco, Apartado 0830-00200, Tel:200-7430, Fax 200-7450, Persona de Contacto: Fernando Tapia C. Email: ftapiac@sweetwatersecurities.co , www.sweetwatersecurities.com, con licencia de Casa de Valores SMV No. SMV No.327-2014.

Las Casas de Valores Capital Assets Consulting Inc, y Sweetwater Securities Inc., recibirán una comisión de uno por ciento (1%) calculado sobre el valor nominal de las Acciones Preferidas que coloque mediante su mejor esfuerzo en la promoción de las mismas 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. Ninguna Acción Preferida está asignado para su colocación en cualquier grupo de inversionistas específicos sino que las Acciones Preferidas serán ofrecidas al público en general. Las Acciones Preferidas no serán ofrecidas 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 las Acciones Preferidas en la Bolsa de Valores de Panamá fue presentada el 15 de noviembre de 2019. Inicialmente, las Acciones Preferidas objeto de la presente oferta serán listadas solamente en Bolsa de Valores de Panamá, S.A., sociedad que cuenta con licencia otorgada par la Superintendencia del Mercado de Valores para actuar como bolsa de valores en la República de Panamá. No se tiene previsto, listar o registrar las Acciones Preferidas en otras jurisdicciones o mercados fuera de Panamá, aunque el Emisor se reserva el derecho de hacerlo cuando lo estime conveniente.

"El listado en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. no implica su recomendación u opinión alguna sobre dichos valores o EL EMISOR."

GASTOS DE LA EMISION

La Emisión mantiene los siguientes descuentos y comisiones (aproximados)

	Precio al público	**Gastos de la Emisión**	**Cantidad neta al Emisor**
Por unidad	USD1,000.00	USD16.324	USD983.676
Total	USD10,000,000.00	USD163,244	USD9,836,756

A continuación desglose de gastos

Gastos	**Periodicidad**	**Monto**	**Porcentaje**
Comisión de Venta	Inicio	USD100,000.00	1.0000
Bolsa de Valores	Inicio	USD 12,673.61	0.1267
Honorarios de estructuración financieros y legales	Inicio	USD40 ,000.00	0.4000
Registro ante la SMV	Inicio	USD 2,000.00	0.0200
Inscripción Latinclear, Bolsa	Inicio	USD 2,320.00	0.0232
Comisión de Agente de Pago, Registro y Redención	Anual	USD 6,250.00	0.0625
Total Sumatoria de cuadro de comisiones y gastos		USD163,243.61	1.6324

No se incluye rubro de otros gastos legales al igual que los gastos publicitarios, los cuales incluyen la posible publicación de la oferta de venta; estos gastos no han sido estimados, por lo que pueden variar.

Todos los gastos son asumidos por el Emisor.

E.- USO DE LOS FONDOS:

El producto neto de la emisión, es de USD 9,836,756. Los fondos de la emisión serán utilizados para proveer capital adicional al patrimonio del Emisor con el propósito de financiar el crecimiento de sus activos productivos. Corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos, 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 las Acciones Preferidas 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	30 de junio de 2019 USD	30 de junio de 2019 USD
	Antes de la emisión	Después de la emisión
PASIVOS		
Sobregiros bancarios	10,383,658	10,383,658
Obligaciones bancarias	1,888,699	1,888,699
Bonos por pagar	97,907,000	97,907,000
VCN por pagar	31,797,000	31,797,000
Cuentas por pagar varias	443,932	443,932
Gastos acumulados e impuestos por pagar	4,531,348	4,531,348
Ingresos e Intereses no devengados	24,740,828	24,740,828
Total de Pasivos	**171,692,465**	**171,692,465**
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Acciones comunes	10,500,000	10,500,000
Acciones Preferidas		10,000,000
Utilidades retenidas	3,452,367	3,452,367
Total de Patrimonio de accionistas	**13,952,367**	**23,952,367**
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	**185,646,632**	**231,318,612**
RELACION DE PASIVO TOTAL A CAPITAL PAGADO	**16.35**	**8.38**

La relación total de pasivos totales /capital pagado antes de la oferta de acuerdo a los estados financieros al 30 de junio de 2019 es de 16.35 a 1, luego de emitida y en circulación la presente oferta la misma disminuye a 8.38 a 1.

Como se ha precisado en este punto, el impacto está basado en el capital; correspondiéndole al Emisor hacer frente a sus obligaciones de manera acumulativa y de la forma como se expresa en el siguiente literal.

Igualmente, vale destacar que el Emisor tiene una obligación de "no reducir su capital autorizado y pagado", de conformidad con el numeral 33.2, inciso b) de los Detalles de la Oferta.

G. RESPALDO Y GARANTÍAS

Las Acciones Preferidas no se encuentran garantizadas por Activos o derechos específicos del Emisor. No existe ningún fondo de amortización; por consiguiente los fondos para el pago de los dividendos de las Acciones Preferidas provendrán de los recursos generales del Emisor, en especial de sus utilidades retenidas.

H. ANEXOS

Informe de Calificación de Riesgos.

Hipotecaria Metrocredit, S.A.

Comité No. 04/2020

Informe con EEFF no auditados al 30 de junio de 2019	**Fecha de comité: 27 de enero de 2020**
Periodicidad de actualización: Semestral	Sector Financiero/Panamá

Equipo de Análisis

Ricardo Salvador
rsalvador@ratingspcr.com

Iolanda Montuori
imontuori@ratingspcr.com

(502) 6635-2166

HISTORIAL DE CALIFICACIONES	
Fecha de información	Jun-19
Fecha de comité	27/01/2020
Programa de Acciones Preferidas Acumulativas	PA A-
Perspectiva	Estable

Significado de la calificación

Categoría A. Emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en períodos de bajas en la actividad económica los riesgos son mayores y más variables.

Con el propósito de diferenciar las calificaciones domésticas de las internacionales, se ha agregado una (PA) a la calificación para indicar que se refiere sólo a emisores/emisiones de carácter doméstico a efectuarse en el mercado panameño. Estas categorizaciones podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la calificación alcanzada entre las categorías AA y B.

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La calificación otorgada o emitida por PCR constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago de este; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente calificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Calificadora.

Racionalidad

La calificación de la emisión del Programa de Acciones Preferidas Acumulativas se fundamenta en el sostenido crecimiento y buena calidad de la cartera crediticia de Hipotecaria Metrocredit, S.A., que se encuentra adecuadamente respaldada por garantías hipotecarias. Por su lado, se mostraron adecuados niveles de liquidez y solvencia patrimonial para hacer frente a sus obligaciones.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

Crecimiento en la Cartera y Adecuadas Garantías. La cartera bruta de Hipotecaria Metrocredit, S.A. mostró un crecimiento interanual de 24.5% (+B/. 28.7 millones), impulsado principalmente por el incremento en B/. 28.4 millones en las colocaciones de préstamos con garantía hipotecaria (+24.6%) que representa el 98.8% del total de la cartera de créditos. El índice de cartera vencida de la Hipotecaria se situó en 0.44% del total de la cartera, reflejando una leve desmejora interanual (junio 2018: 0.29%); sin embargo, dicho indicador se mantiene bajo y se mantiene constante, lo que evidencia una buena calidad de la cartera de préstamos. Por su parte, la Hipotecaria cuenta con garantías hipotecarias a raíz de su giro de negocio, las cuales alcanzaron a cubrir dos (2) veces el total de préstamos (junio 2018: 2.1 veces), por lo que la cartera se encuentra holgadamente resguardada.

Estables niveles de Rentabilidad. A la fecha de análisis, la utilidad neta presentó un aumento interanual de 4.2% (+B/. 47 miles) resultado de un mayor margen financiero bruto (+5.8%) y gastos de operación controlados, que permitieron que el margen operacional neto aumentara en B/. 34.5 miles (+2.9%) interanualmente. En lo que respecta al ROE, este mostró un leve decremento interanual, ubicándose en 8.4% (junio 2018: 8.7%). Por su parte, el ROA también disminuyó ligeramente de forma interanual, ubicándose en 0.63% (junio 2018: 0.71%). Cabe destacar que estas disminuciones son consecuencia del mayor aumento proporcional en el patrimonio y activos de la Hipotecaria, que en sus utilidades netas.

Adecuados niveles de liquidez. A junio 2019, las principales fuentes de fondeo de la Hipotecaria estuvieron compuestas por bonos hipotecarios (57%) y valores comerciales negociables (18.5%). El pasivo total, reflejó un incremento interanual de B/. 26.3 millones (+18%), debido principalmente al aumento en la colocación de bonos hipotecarios en B/. 26.7 millones (+37.4%). Los valores comerciales negociables (-3.2%) no presentaron cambios significativos en el periodo de análisis,

congruente con la estrategia de la Hipotecaria de disminuir la colocación de instrumentos de corto plazo y sustituirlos por instrumentos de mediano y largo plazo. Derivado de lo anterior, el índice de Liquidez Inmediata se ubicó en 20% (junio 2018: 28.5%), siendo superior al registrado en el sistema (BPP: 14.7%).

Apropiada solvencia patrimonial. Al primer semestre de 2019, el patrimonio de la Hipotecaria incrementó interanualmente en B/. 1 millón, a consecuencia de mayores utilidades no distribuidas en B/. 539.7 miles (+18.5%) y al aumento en B/. 500 miles (+5%) en el capital en acciones. De esta manera, colocando el endeudamiento patrimonial en 12.3 veces (junio 2018: 11.3 veces), que es mayor al reportado por el sistema (BPP: 9.5 veces). Esto último como consecuencia, sobre todo, del incremento en los bonos por pagar en B/. 26.7 millones, evidenciando un alto grado de apalancamiento.

Detalle y garantías de la emisión. El programa de Acciones Preferidas Acumulativas tiene un valor de US$ 10 millones y será emitido en varias series según lo dicte la Junta Directiva. Además, cada tenedor registrado devengará un dividendo equivalente a una tasa de interés anual fija y determinada por el emisor. La emisión no cuenta con garantías específicas y el pago de los dividendos es trimestral; sin embargo, Metrocredit se reserva el derecho de redimirlas, en forma parcial o total según dicte la Junta Directiva, únicamente al haber transcurrido 5 años desde la fecha de emisión de la respectiva serie a redimir. Las acciones preferidas tienen prelación de cobro sobre las acciones comunes del emisor.

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la metodología para Calificación de Riesgos de Instrumentos de Deuda de Corto, Mediano y Largo Plazo, Acciones Preferentes y Emisores y la metodología para la Calificación de Bancos e Instituciones Financieras vigente del Manual de Calificación de Riesgo con fecha 09 de noviembre de 2017.

Información utilizada para la calificación

- **Información financiera:** Estados Financieros No Auditados a junio de 2019.
- **Prospecto Informativo:** Prospecto informativo preliminar abreviado de Hipotecaria Metrocredit, S.A. de Programa de Acciones Preferidas Acumulativas.
- **Riesgo Crediticio:** Detalle de la cartera, concentración, detalle de cartera vencida. Indicadores oficiales publicados por la Superintendencia de Bancos de Panamá.
- **Riesgo de Mercado:** Detalle de inversiones y disponibilidades
- **Riesgo de Liquidez:** Estructura de financiamiento y detalle de emisiones.
- **Riesgo de Solvencia:** Reporte de capitalizaciones y solvencia.
- **Riesgo Operativo:** Informe de Gestión de Riesgo Operativo y Prevención de Blanqueo de Capitales.

Hechos de Importancia

- La administración ha establecido que a partir de enero de 2018 se realizará una reducción gradual de los VCNs emitidos y en circulación en aproximadamente B/. 15 millones, en un plazo de cinco años con la oferta o canje de Bonos con plazos de dos y tres años, con la finalidad de reducir el total de la deuda corriente.
- Durante el 2019 se emite un nuevo programa de Bonos rotativos por B/. 70 millones.
- En Acta de la Reunión Extraordinaria de Accionistas de la sociedad, el 13 de junio del 2019, se aprobó el aumento del Capital Social Autorizado a veinte millones de dólares (US$ 20,000,000.^{00}) dividido en veinte mil (20,000) acciones comunes con un valor de mil dólares (US$1,000.^{00}) cada una; debidamente inscrita en el Registro Público el 26 de junio del 2019.

Contexto Económico

Para el primer semestre de 2019, la actividad económica en América Latina y el Caribe, según lo indicado por el Fondo Monetario Internacional, sigue avanzando lentamente. Para este 2019, se espera un crecimiento del PIB real de 0.6% (la tasa más baja desde 2016), y se espera un repunte en el mismo a 2.3% en 2020. Este decrecimiento en la aceleración de la región se debe, entre otras cosas, a las tensiones comerciales entre Estados Unidos y China que afectan a las exportaciones, así como al precio internacional de Materias Primas, las cuales son una importante parte de los ingresos para las economías de la región. Aunado a lo anterior, la incertidumbre política y económica en economías clave como lo son Argentina, Brasil y México también tuvieron efectos adversos. Asimismo, el factor meteorológico tuvo un impacto adverso en la actividad económica de la región, limitando la producción minera en Brasil y Paraguay. Se espera que las tensiones financieras globales continúen, causando condiciones financieras globales restrictivas.

Por su lado, Panamá sigue siendo uno de los países referentes de la región debido, sobre todo, a su dinamismo. Sin embargo, su recuperación económica, arrastrada de 2018, ha sido más lenta de lo esperado. Su crecimiento en PIB real al primer trimestre de 2019 fue de 3.1%, siendo menor al registrado en el mismo periodo del año anterior (2017: 4%). Esto como consecuencia de la desaceleración de sectores claves como Construcción y Servicios. Por lo tanto, el crecimiento de la actividad económica se ubica en 5%, esto después de haber sufrido una desmejora en un punto porcentual en la revisión semestral realizada por el FMI. A pesar de esto se espera que, durante el próximo año, Panamá recupere su potencial crecimiento de 5.5% anual y que mantenga una inflación controlada en 2%. Asimismo, según estadísticos preliminares, se espera que la recaudación fiscal en Panamá disminuya y que el gasto por parte del gobierno aumente, causando un déficit fiscal alto. Las autoridades estiman que, de no corregirse esta tendencia y de no tomar medidas correctivas respecto al gasto presupuestario, el déficit fiscal alcance hasta el 4% del PIB en 2019.

Según datos del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC), entre las actividades que tuvieron mejor desempeño el primer trimestre del año, están la Intermediación Financiera (+4.7%) y Transporte y Comunicaciones (+4.3%) impulsado por operaciones del canal; por el cual pasa el 6 % del comercio global. Cabe mencionar que los ingresos de este incrementaron (+6.3%) debido, principalmente, a un alza en los ingresos por peajes (+4.6%). También tuvieron buenas resultados sectores como el Suministro de Electricidad y Agua (+5.6%), Construcción (+4.5%) y Servicios Gubernamentales (+7.2 %). En contraparte, otros sectores como la pesca (-39.9%) y el comercio (+1.9%), no tuvieron resultados favorables. Esto último debido, principalmente, a la caída de la Zona Libre de Colón, que es la zona libre de impuestos más grande de la región.

Panamá cuenta con una calificación de riesgo soberano en BBB+ con perspectiva 'Estable' para Standard & Poors (S&P), obteniendo una mejora en su calificación (la segunda vez desde 2012), a raíz del consistente crecimiento económico durante los últimos años, por encima de los países pares; su adecuada diversificación económica, que ha contribuido a duplicar el PIB per Cápita; a la estabilidad en los cambios de administración y cumplimiento de sus responsabilidades y, a los esfuerzos de fortalecimiento de la transparencia y las regulaciones del sistema financiero.

Análisis de la institución

Reseña

Hipotecaria Metrocredit, S.A. es una sociedad anónima constituida en la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 6763 de 24 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.

Hipotecaria Metrocredit, S.A. es una Empresa Financiera No Bancaria, dedicada principalmente al otorgamiento de préstamos personales con garantía hipotecaria y préstamos personales a jubilados. En septiembre de 2005 obtuvo la autorización de la Comisión Nacional de Valores de la Bolsa de Valores de Panamá con el fin de ofrecer una emisión de Bonos Hipotecarios al público inversionista por un total de US$ 3 millones. Debido al éxito de la emisión y al alto crecimiento logrado en su cartera de colocaciones, la Junta Directiva aprobó más emisiones de Bonos y VCNs. Actualmente, cuenta con su casa matriz ubicada en Vía España, C1. Eusebio A. Morales y el Mini Mall El Cangrejo, en la ciudad de Panamá y posee quince centros de captación de préstamos (Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Cerro Viento, Bugaba, Vista Alegre, Balboa, Las Cumbres, Coronado, Bethania, 24 de diciembre y Las Tablas).

Gobierno Corporativo

Producto del análisis efectuado, PCR considera que Hipotecaria Metrocredit, S.A. tiene un nivel de desempeño aceptable[1], respecto a sus prácticas de Gobierno Corporativo. Hipotecaria Metrocredit, S.A. es una persona jurídica bajo la denominación de Sociedad Anónima, de acuerdo con la Ley sobre sociedades anónimas de la República de Panamá. En Acta de la Reunión Extraordinaria de Accionistas de la sociedad, el 13 de junio del 2019, se aprobó el aumento del Capital Social Autorizado a veinte millones de dólares (US$ 20,000,000.^{00}) dividido en veinte mil (20,000) acciones comunes con un valor de mil dólares (US$1,000.^{00}) cada una; debidamente inscrita en el Registro Público el 26 de junio del 2019. El capital pagado de la empresa al 30 de junio de 2019 asciende a diez millones quinientos mil dólares (US$ 10,500,000.^{00}), lo que corresponde a diez mil quinientas (10,500) acciones comunes. La Hipotecaria cuenta con un único accionista que controla el 100% de las acciones emitidas y en circulación de la sociedad y no forma parte de grupo alguno. La estructura accionaria se muestra en la siguiente tabla.

ESTRUCTURA ACCIONARIA

Accionista	Participación
José María Herrera	100%
Total	**100%**

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / **Elaboración**: PCR

Los órganos de gobierno incluyen el Directorio con su respectivo reglamento, y la Gerencia. El Directorio es el órgano supremo de la sociedad y estaba compuesto por tres miembros, sin embargo, la Junta Directiva luego fue ampliada a cinco miembros con la inclusión de dos nuevos directores independientes. Los Directores podrán removerse cada cinco años y han ejercido el cargo desde el 7 de mayo de 1996. Además, no existe ningún contrato entre ellos y/o la solicitante para la prestación de sus servicios, y la administración de la empresa está a cargo del Gerente General.

JUNTA DIRECTIVA

Nombre	Puesto
José María Herrera	Director Presidente
Ramón Castillero	Director Tesorero
Carlos Herrera Correa	Director Secretario
Pedro Correa Mata	Director Independiente
Franklin Briceño Salazar	Director Independiente

PLANA GERENCIAL

Nombre	Puesto
José María Herrera	Gerente General
Maribel Del Carmen Bravo	Gerente de Cobros
Alba Cubilla	Gerente de Administración y Finanzas
Marilin González Moreno	Asesora Legal
Margarita Díaz de Escala	Oficial de Cumplimiento

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / **Elaboración**: PCR

[1] Categoría GC4 en una escala de 6 niveles, donde GC1 es la categoría máxima y GC6 es la mínima.

Adicionalmente, la Hipotecaria tiene establecido una serie de comités que apoyan al Consejo de Administración en el análisis y la toma de decisiones que se detallan a continuación:

- Comité de Créditos: frecuencia semanal o cuando sea requerido.
- Comité de Auditoría y Cumplimiento: frecuencia trimestral.
- La empresa se encuentra desarrollando el manual de Gobierno Corporativo, por lo que las prácticas de Gobierno Corporativo se han adoptado parcialmente.

Operaciones y Estrategias

Operaciones

La principal actividad de Hipotecaria Metrocredit, S.A. es el otorgamiento de créditos personales con garantía hipotecaria. Los plazos de los créditos abarcan hasta 150 meses, y la mayoría de sus préstamos son otorgados a 120 meses. Además, del 80% al 85% son cancelados entre 60 y 72 meses. Su principal nicho de mercado son personas jubiladas, pensionadas y personas de tercera edad.

El 99% de la cartera está conformada por préstamos con garantía de hipotecas sobre inmuebles, debidamente documentadas e inscritas en el Registro Público. El resto de su cartera corresponde a préstamos personales a jubilados de hasta 72 meses de plazo con el descuento directo de su cheque de la caja de seguro social. Asimismo, el crecimiento de la empresa se ha dado a través de sucursales en todo el país y ha sido financiado principalmente con el capital de trabajo de la empresa.

Productos[2]

- Préstamos personales para cancelar deudas, remodelaciones e iniciar negocios propios. Siempre y cuando cuenten con garantía hipotecaria.
- Préstamos a empleados públicos y privados. Siempre y cuando cuenten con garantía hipotecaria.
- Préstamos para PYMES. Siempre y cuando cuenten con garantía hipotecaria.

Estrategias corporativas

A la fecha, la Hipotecaria ha tomado la decisión de reestructurar su balance, a través de la disminución de la colocación de instrumentos de corto plazo (VCNs) en la medida de lo posible y sustituyendo estos por instrumentos de mediano y largo plazo (Bonos de 2, 3 y 4 años). En este sentido, su intención es que a finales del 2020 la colocación de VCNs disminuya a más de la mitad de lo que representaban al cierre del 2016. Adicionalmente, la administración se ha propuesto no utilizar líneas de crédito y amortizar saldos desde el 2018.

Además, Hipotecaria Metrocredit, S.A. posee una estrategia de mercadeo estructurada, debido a que mantiene una campaña publicitaria a través de televisión, emisoras de radio regionales, revistas especializadas y vallas de carretera. Asimismo, realizan visitas de prospección personales efectuadas por las ejecutivas de la empresa en las diferentes ciudades y áreas aledañas donde están ubicadas sus sucursales y posee un centro de llamadas de cobros, con el fin de mantener una tasa de morosidad baja. La Dirección continúa analizando su política de expansión, a pesar de que la Junta Directiva autorizó abrir dos centros nuevos de captación de préstamos, estas nuevas ubicaciones y fecha de apertura se continúan evaluando.

Aunado a lo anterior, se han tomado medidas más restrictivas para aprobaciones de créditos, debido al aumento del costo de vida y baja en la actividad económica panameña. Adicionalmente, se autorizó una baja de las tasas de intereses activas para poder alcanzar un mayor número de colocaciones y se aumentó el monto de nuevos créditos hasta US$ 100,000, siempre y cuando el avalúo de la propiedad lo permita. Por último, se continúa con la campaña interna de "Cero Cancelación", con el fin de retener a los clientes.

Posición competitiva

Hipotecaria Metrocredit, S.A. actualmente compite con empresas financieras que operan en la República de Panamá, así como gran parte de los bancos de licencia general. A junio 2019 se encuentran 184 empresas financieras autorizadas por el Ministerio de Comercio e Industrias, no obstante, la Calificadora carece de información consolidada de las financieras en Panamá. A pesar de esto, Metrocredit tiene una diferenciación en el rubro de préstamos con garantía hipotecaria, un segmento con poca competencia a nivel nacional. Es una financiera de "nicho" donde el 98.8% de su cartera tiene garantía hipotecaria, y el 1.2% son préstamos a jubilados de la Caja de Seguro Social

Riesgos Financieros

Riesgo de Crédito

La Hipotecaria estructura los niveles de riesgo crediticio estableciendo máximos y mínimos en la otorgación de créditos personales con garantía hipotecaria, los cuales están garantizados por bienes inmuebles que cuentan con una cobertura de 3 a 1 veces, como mínimo, por política de la empresa. Además, posee una baja proporción de créditos personales destinados a jubilados, quienes están garantizados mediante el descuento directo de la Caja de Seguro Social. Por su parte, ningún crédito representa siquiera el 0.5% del monto total de las colocaciones de la empresa, por lo que el riesgo

[2] Todos los préstamos son con garantía hipotecaria.

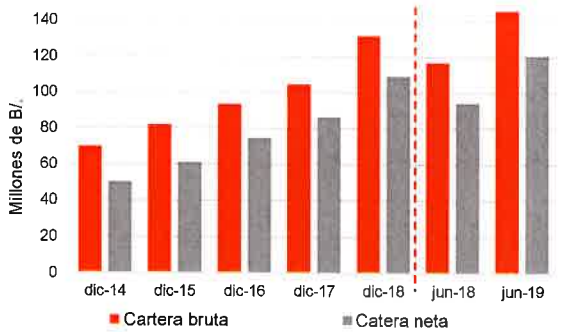
se encuentra debidamente diversificado. Adicionalmente, la Junta Directiva aprobó la disminución de las tasas de interés con el objetivo de facilitar el acceso a crédito a posibles prestatarios y aumentar las colocaciones.

Debido a que las financieras no cuentan con una normativa específica en criterios regulatorios, especialmente los que rigen la clasificación de cartera dispuestos en el Acuerdo 4-2013 de la SBP, Hipotecaria Metrocredit, S.A. no está obligada a mantener una provisión para cuentas incobrables. No obstante, se evalúa periódicamente la cartera al cierre de cada trimestre con el fin de determinar si existe evidencia objetiva de deterioro y la condición de la morosidad. En el caso que exista incumplimiento en el pago de la cartera morosa o en el deterioro de la cartera de préstamos, estos se clasifican como préstamos en proceso judicial o en vía de remate. Una vez concluido el proceso de remate, si el bien inmueble es adjudicado a la empresa, se clasifica como bienes disponibles para la venta, o en el caso de una disminución significativa en el valor razonable del bien, se considera una pérdida y en el caso contrario, se contabiliza como una ganancia.

Calidad de la cartera

A junio 2019, la cartera bruta de Hipotecaria Metrocredit, S.A. totalizó en B/. 145.6 millones, creciendo en B/. 28.7 millones (+24.5%) de forma interanual, donde el principal crecimiento se dio en las colocaciones de préstamos con garantías hipotecarias por B/. 28.4 millones (+24.6%). Este crecimiento puede ser explicado por el aumento en la emisión de bonos hipotecarios de B/. 26.7 millones (+37.4%), que impulsó su capacidad de poder otorgar préstamos. Debido al enfoque de la Hipotecaria, la cartera estuvo compuesta en su mayoría por préstamos con garantías hipotecarias (98.8%) y el resto por préstamos personales a jubilados con descuento directo de la caja de seguro social (1.2%). Con respecto a la clasificación por plazos, el 88.4% correspondieron a préstamos de largo plazo (mayores a 1 año) y el 11.6% restante a préstamos de corto plazo. Por su parte, la cartera neta[3] se ubicó en B/. 120.9 millones, aumentando B/. 26.6 millones (+28.2%) interanualmente. Cabe resaltar que los prestamos brutos representan el 78.5% de los activos de la Hipotecaria.

CARTERA DE CRÉDITO (EN MM)



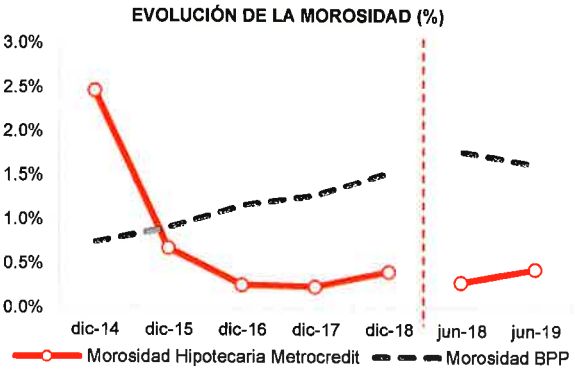
COMPOSICIÓN DE LA CARTERA DE CRÉDITO (Jun.-2019)

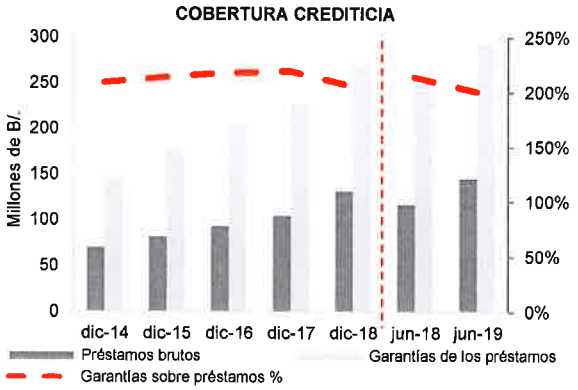
Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / **Elaboración:** PCR

A la fecha de análisis, los préstamos vencidos o en proceso judicial mostraron un importante aumento interanual (+1.1 veces), por lo que el Índice de cartera vencida se situó en 0.44%, evidenciando una desmejora con respecto al año anterior (junio 2018: 0.29%). Adicionalmente, cuando el préstamo pasa de 180 días de vencimiento, el mismo pasa al departamento legal para su demanda y posterior ejecución o a una restructuración según el caso; por lo tanto, no se registran reservas ni castigos, ya que la garantía es hipotecaria.

A pesar de que Hipotecaria Metrocredit, S.A. no cuenta con una regulación específica con base a la gestión de riesgo crediticio según los estándares que aplica la SBP en el Acuerdo 4-2013, PCR considera que el impacto de la garantía es de relevancia en el análisis crediticio de la Hipotecaria ya que, cuando se ejecuta un préstamo, se hace por la totalidad del capital e intereses del préstamo hasta su vencimiento. En este sentido, en la cartera crediticia se encuentran propiedades cuya cobertura van desde un mínimo de 3 veces hasta de 40 y 50 veces sobre el saldo del préstamo. A junio 2019, la entidad mostró una cobertura hipotecaria (garantías sobre préstamos) de dos (2) veces; ligeramente menor en comparación al año anterior (junio 2018: 2.1 veces), sin embargo, las garantías presentaron un crecimiento interanual de 17.1%. En este sentido, el ratio LTV[4] (Loan to Value) fue de 49.8%, mostrando un leve aumento en comparación al indicador del año anterior (junio 2018: 46.9%), esto como consecuencia de que el aumento en los créditos otorgados y de las garantías no crecieron en la misma proporción.

[3] Cartera bruta menos intereses no devengados.
[4] Expresa la cantidad prestada en relación al valor del inmueble.





Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / **Elaboración:** PCR

Riesgo de Liquidez

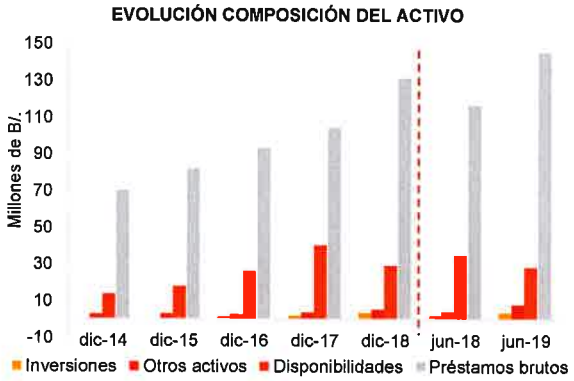
Este consiste en el riesgo de que la empresa no pueda cumplir con tordas sus obligaciones, por causa, entre otros, de la falta de liquidez de los activos. La entidad mitiga el riesgo de liquidez manteniendo reservas de fondos en instrumentos como disponibilidades e inversiones de alta liquidez y de plazo, para garantizar el compromiso de sus pasivos financieros. Asimismo, mantiene un control constante de sus activos y pasivos y ajusta estas posiciones en función de los requisitos cambiantes de liquidez. Al 30 de junio de 2019, todos los activos y pasivos financieros mantienen un vencimiento de un año en adelante.

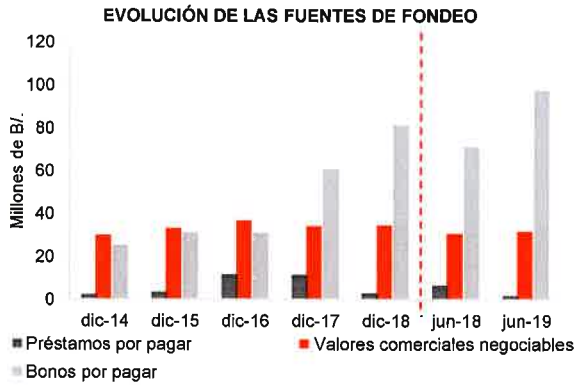
Al segundo trimestre de 2019, los activos líquidos estuvieron compuestos por efectivo, depósitos en bancos e inversiones, los cuales conformaron el 17.25% del total de activos. Las disponibilidades se ubicaron en B/. 28.4 millones, que es 18.2% menor que el año anterior (B/. 34.7 millones en 2018); donde la principal disminución interanual se dio en depósitos a plazo fijo en B/. 4 millones (-14%). Las inversiones representaron B/.3.6 millones que es 56.9% mayor que el año anterior (B/. 2.3 millones en junio 2018), lo que obedece a la intención de rentabilizar más y mejor la liquidez de la empresa.

Hipotecaria Metrocredit, S.A. no puede captar depósitos del público como lo hacen los Bancos, sin embargo, sostiene una base diversificada de fuentes de financiamiento en base a créditos bancarios, capitalización de utilidades y emisiones bursátiles. A junio 2019, las principales fuentes de fondeo de la Hipotecaria estuvieron compuestas en su mayoría por bonos hipotecarios (57%) y valores comerciales negociables (18.5%); esto último, reflejando su estrategia de disminuir su financiamiento por VCNs.

El pasivo total, reflejó un incremento en B/. 26.3 millones (+18%) comparado con el año anterior, debido principalmente al aumento en la colocación de bonos hipotecarios en B/. 26.7 millones (+37.4%) y al pago de sobregiros bancarios en B/. 2.2 millones. Los valores comerciales negociables (-3.2%) no presentaron cambios significativos en el periodo de análisis, congruente con la estrategia de la Hipotecaria de disminuir la colocación de instrumentos de corto plazo y sustituirlos por instrumentos de mediano y largo plazo, previamente mencionada.

Derivado de lo anterior, el índice de liquidez inmediata se ubicó en 20%, mostrándose inferior al indicador registrado a junio 2018 (28.5%) y superior al registrado en el sistema (BPP activo liquido/depósitos: 14.7%). Asimismo, al tomar en cuenta las inversiones (Liquidez Mediata), los activos líquidos representan el 22.5% de los pasivos costeables (junio 2018: 30.4%), esta disminución es consecuencia del aumento en las emisiones de bonos hipotecarios y la disminución de B/. 6.3 millones de las disponibilidades para financiar la cartera de préstamos e incrementar inversiones.





Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / **Elaboración:** PCR

Riesgo de Mercado
El riesgo de mercado es el riesgo que el valor de un activo financiero de la empresa se reduzca por cambios en las tasas de interés, tasas cambiarias, precios de las acciones, y otras variables financieras. Para mitigar este riesgo, la Hipotecaria fija límites de exposición al riesgo de tasa de interés y ha establecido una política que consiste en administrar y monitorear los distintos factores que puedan afectar el valor del instrumento financiero

Riesgo cambiario
Es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de las monedas extranjeras, y otras variables financieras, como como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos. La empresa no está sujeta al riesgo cambiario debido a que sus operaciones activas y pasivas se realizan en dólares estadounidenses (US$).

Riesgo de Tasa de Interés
Hipotecaria Metrocredit, S.A. está sujeta al riesgo de tasa de interés en las fuentes de financiamiento y en las emisiones bursátiles, debido a que la tasa de interés puede ser fija y/o variable, lo cual puede ser un factor de riesgo ante posibles fluctuaciones en los mercados internacionales. Al 30 de junio de 2019, el riesgo de tasa de interés al que está expuesta la Hipotecaria, es moderado, debido a que tiene operaciones de riesgo de tasas de interés sobre los documentos negociables y de las obligaciones financieras con bancos, sin embargo, estas últimas se están mitigando por la nueva estrategia que están adoptando, de aumentar sus fuentes de fondeo a mediano y largo plazo (2, 3 y 4 años) y disminuir las fuentes de fondeo a corto plazo.

Riesgo Operativo
En lo referente al área administrativa y operacional, se han actualizado manuales operativos y se continúa desarrollando un nuevo software, el cual se encuentra en proceso de prueba en cinco sucursales con el fin de mejorar la efectividad y controles de riesgo, crédito, entre otros.

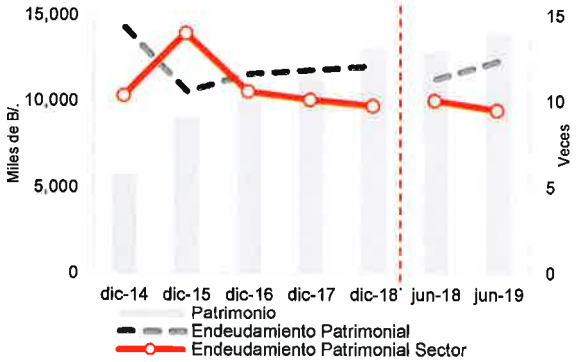
Prevención de Blanqueo de Capitales
El Sistema de Prevención de Blanqueo de Capitales de Metrocredit se sustenta en responsabilidades de prevención a todo el nivel interno y funcionarios de la Hipotecaria, así como políticas sobre el conocimiento del cliente y una debida documentación de plan de cumplimiento. En este sentido, el departamento de Prevención de Blanqueo de Capitales está a cargo del Oficial de Cumplimiento, un cargo a nivel ejecutivo, con la responsabilidad de fomentar una cultura de cumplimiento de las disposiciones legales y las políticas internas de la institución.

Adicionalmente, cuentan con una norma de no otorgar préstamos a clientes vinculados con delitos de movimientos de fondos ilícitos, así como a clientes que tengan una dudosa legitimidad de sus ingresos, por lo que, con la política "Conozca a su Cliente" de identifica y comprueba el perfil de los clientes para darle seguimiento en el futuro.

Riesgo de Solvencia
La Junta Directiva de Hipotecaria Metrocredit, S.A., aprobó que el 80% de las utilidades del año sean capitalizadas y el restante (20%) pueda ser pagado como dividendo al accionista de la empresa (antes el 70% se capitalizaba y el 30% era pagado como dividendo, con el fin de mantener un plan de mejorar la fortaleza patrimonial de la empresa. En este sentido, el patrimonio mostró un incremento interanual de 8.1% (+B/. 1 millón), resultado del incremento en las utilidades no distribuidas en B/. 539.6 miles (+18.5%) y al incremento en B/. 500 miles (+5%) en el Capital en Acciones de la empresa.

Con respecto al endeudamiento patrimonial, se ubicó en 12.3 veces, siendo superior al indicador registrado en el año anterior (junio 2018: 11.3 veces) como consecuencia del incremento en los bonos por pagar en B/. 26.7 millones. Adicionalmente, el indicador también es superior al reportado por el sistema de Banca Privada Panameña (9.5 veces) evidenciando un elevado apalancamiento. Por su parte, las financieras no tienen una regulación específica con los requerimientos de capital para el cumplimiento del índice de adecuación de capital con base a la categorización de fondos. No obstante, si se realizara un escenario tomando en cuenta las características de la cartera con garantía hipotecaria, la ponderación de riesgos se vería beneficiada al establecer dicho indicador en límites superiores al 10%.

ENDEUDAMIENTO PATRIMONIAL (VECES)

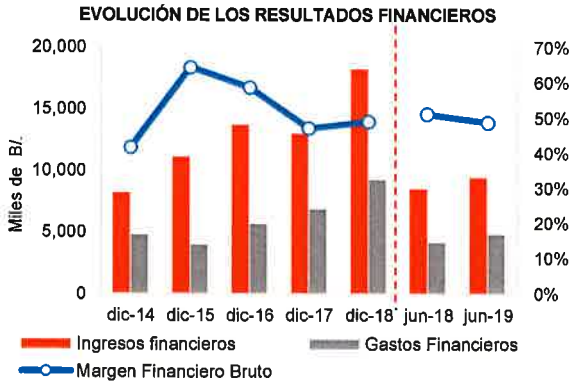


Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / **Elaboración:** PCR

Resultados Financieros

Los ingresos financieros de Hipotecaria Metrocredit, S.A., mostraron un incremento de B/. 919.4 miles (+10.8%) interanual, resultado de mayores colocaciones de créditos en el mercado. Por otro lado, los gastos financieros también reflejaron un aumento de B/. 667.4 miles (+16%), producto del pago de intereses de los de bonos hipotecarios y VCNs emitidos, los cuales aumentaron en B/. 26.7 millones y B/. 984 miles de forma interanual correspondientemente; resultando en un margen financiero bruto de B/. 4.6 millones al final del primer semestre de 2019, creciendo interanualmente en B/. 252 miles (+5.8%). Importante resaltar que la Hipotecaria, por decisión de Junta Directiva, sigue una estrategia donde disminuyó tasas activas y aumentó plazos de préstamos.

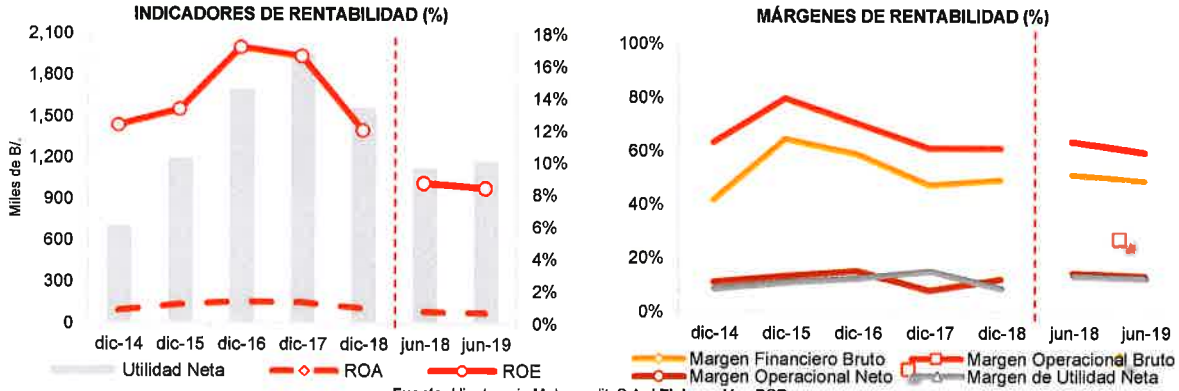
Aunado a lo anterior, el rubro de otros ingresos registró un decremento de B/. 50.3 miles (-4.9%). Los gastos operacionales aumentaron interanualmente en B/. 167.2 miles (+4%) debido, entre otras cosas, al aumento del gasto por comisiones de venta de bonos y VCNs; presentando una utilidad antes de impuestos de B/. 1.3 millones (+4.2%). Tomando en cuenta todo lo anterior, la utilidad neta se ubicó en B/. 1.2 millones, aumentando en B/. 47 miles (+4.2%), en comparación al año anterior (junio 2018: 1.1 millones). Importante mencionar que, las menores tasas activas y el mayor plazo de los préstamos otorgados, mezclado con las tasas de interés pasivas, mitigan el crecimiento del margen financiero de la Hipotecaria a la fecha de análisis.



Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / **Elaboración:** PCR

Rentabilidad

Al primer semestre de 2019, la utilidad neta mostró un aumento interanual de 4.2% comparado con el mismo periodo del año anterior, como resultado de un mayor margen financiero bruto (+5.8%) y gastos de operación controlados que permitieron que el margen operacional neto aumentara en B/. 34.5 miles (+2.9%) interanualmente. Adicionalmente el patrimonio aumentó B/. 1 millón debido al cambio en la política de capitalización de utilidades del 70% al 80%. En este sentido, la rentabilidad sobre patrimonio (ROE) mostró un leve decremento interanual, ubicándose en 8.4% (junio 2018: 8.7%), consecuencia del aumento interanual mostrado en el patrimonio. Por su parte, los activos aumentaron en B/. 27.3 millones interanualmente, provocando que la rentabilidad sobre activos (ROA) disminuyera levemente y se ubicara en 0.63% (junio 2018: 0.71%).



Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / **Elaboración:** PCR

Instrumentos calificados

Programa de Emisión de Acciones Preferidas Acumulativas por USD 10,000,000.00

El programa de emisión de Acciones Preferidas Acumulativas por un monto de hasta Diez Millones de Dólares de Estados Unidos de América (US$ 10,000,000.00), según se describe en el siguiente cuadro resumen:

Características	
Emisor:	Hipotecaria Metrocredit, S.A.
Instrumento:	Acciones Preferidas Acumulativas con derecho a recibir dividendos cuando éstos sean declarados por la Junta Directiva y con preferencia a los tenedores de las acciones comunes, pero sin derecho a voz ni voto.
Moneda:	Dólares de Estados Unidos de América
Monto de la oferta:	US$ 10,000,000
Valor nominal y denominaciones	Las Acciones Preferidas tendrán un valor nominal de Mil Dólares (USD 1,000.00) cada una, y serán emitidas en varias series, en denominaciones de Mil Dólares (USD 1,000.00) o sus múltiplos, en forma nominativa y registrada.
Precio inicial de venta:	Cada Acción Preferida será ofrecida inicialmente a la venta en el mercado primario en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. al 100% de su valor nominal. El Emisor podrá variar de tiempo en tiempo, el precio de venta inicial.
Fecha de oferta	El emisor notificará a la Superintendencia del Mercado de Valores, la Bolsa de Valores de Panamá, y a LatinClear los siguientes términos y condiciones de cada una de las Series a emitir al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de cada Serie, mediante suplemento al Prospecto Informativo: la Serie, la Fecha de Oferta, el monto y cantidad de acciones, la Fecha de Emisión, la tasa de interés equivalente para el cómputo del pago del dividendo, los Días de Pago de Dividendos, una vez los mismos sean declarados.
Dividendos (acumulativos)	Las Acciones Preferidas Acumulativas devengarán un dividendo anual acumulativo, sobre su valor nominal de la siguiente manera: una vez que la Junta Directiva haya declarado los dividendos de las Acciones Preferidas, cada Tenedor Registrado devengará un dividendo equivalente a una tasa de interés anual que será fija y que será determinada por el Emisor, según la demanda del mercado.
Garantías:	No cuenta con garantías reales ni personales, ni con un fondo económico que garantice el pago de dividendos.
Traspaso:	Los traspasos entre Participantes serán efectuados de acuerdo con los reglamentos y procedimientos de LatinClear.
Redención anticipada	Las Acciones Preferidas podrán ser redimidas en forma parcial o total, a opción del Emisor, luego de transcurridos 5 años desde la Fecha de Emisión de la respectiva Serie a redimir, de acuerdo con el mecanismo establecido en la Sección VI, A. Numeral 16 del Prospecto Informativo.
Prelación:	En el evento de liquidación o disolución del Emisor, las Acciones Preferidas tendrán prelación de cobro sobre las acciones comunes del Emisor.
Uso de los fondos:	Los fondos netos de la emisión (USD 9,836,756) serán utilizados para proveer capital adicional al patrimonio del Emisor con el propósito de financiar el crecimiento de sus activos productivos
Agente de pago, registro y redención:	Central Fiduciaria, S.A.
Agente de custodia de valores:	Central Latinoamericana de Valores - LatinClear

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / **Elaboración:** PCR

- La periodicidad de pago de los dividendos devengados por las Acciones Preferidas será trimestralmente, desde la Fecha de Emisión respectiva hasta la Fecha de Vencimiento o de Redención Parcial o total de cada Serie de haberla. El pago de dividendos, una vez declarados, se realizará mediante cuatro pagos trimestrales y consecutivos, por trimestre vencido (cada uno, un "Día de Pago de Dividendos").
- El Emisor no garantiza el pago de dividendos. La declaración de dividendos le corresponde a la Junta Directiva que es la que ejerce el control absoluto y la dirección plena de los negocios de la sociedad.

Es importante destacar que la emisión de acciones preferidas no cuenta con garantías reales ni personales, ni con un fondo económico que garantice el pago de dividendos. De esta manera, los fondos para la redención parcial o total de las acciones preferidas provendrán de los recursos generales de Hipotecaria Metrocredit, S.A., considerando la ausencia de un fondo de amortización. Asimismo, las acciones preferidas están expuestas a una reducción en su precio en el mercado, producto de un posible aumento en las tasas de interés del mercado. Estas acciones una vez pagadas, representaran el 95.2% del capital pagado a la fecha y el 71.7% del patrimonio.

Anexos

BALANCE GENERAL

(miles de B/.)	dic-14	dic-15	dic-16	dic-17	dic-18	jun-18	jun-19
Activos	**87,208**	**103,644**	**124,628**	**150,849**	**169,866**	**158,356**	**185,647**
Disponibilidades	13,721	17,975	26,337	40,317	29,313	34,720	28,408
Inversiones	466	511	1,850	2,100	3,512	2,302	3,612
Préstamos brutos	70,121	82,161	93,545	104,531	131,677	116,976	145,644
Otros activos corrientes	265	469	646	1,681	1,971	1,905	3,050
Propiedades disponibles para la venta	18	81	79	50	626	19	1,261
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras	1,449	1,414	1,444	1,441	1,485	1,539	1,447
Otros activos no corrientes	1,167	1,032	728	728	1,282	896	2,224
Pasivos	**81,501**	**94,668**	**114,717**	**139,061**	**156,820**	**145,444**	**171,694**
Sobregiros bancarios	2,180	2,652	12,171	9,653	10,409	12,559	10,384
Cuentas por pagar - proveedores	109	148	151	249	209	159	316
V.C.N por pagar	30,000	33,300	36,942	34,260	34,573	30,813	31,797
Préstamos por pagar - bancos (corriente)	1,640	2,757	6,890	6,644	3,210	2,254	1,889
Otros pasivos corrientes	1,709	2,605	3,669	4,014	1,202	1,146	959
Bonos por pagar	25,250	31,231	31,038	61,061	81,328	71,252	97,907
Préstamos por pagar - bancos (no corriente)	737	864	4,901	4,983	0	4,587	0
Otros pasivos no corrientes (intereses no devengados)	19,875	21,112	18,954	18,197	25,889	22,674	28,443
Patrimonio	**5,708**	**8,977**	**9,911**	**11,788**	**13,046**	**12,913**	**13,952**
Capital en acciones	5,000	7,938	9,000	10,000	10,500	10,000	10,500
Utilidades no distribuidas	708	1,039	911	1,788	2,546	2,913	3,452
Pasivos + patrimonio	**87,208**	**103,644**	**124,628**	**150,849**	**169,866**	**158,356**	**185,647**

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / **Elaboración:** PCR

ESTADO DE RESULTADOS

(miles de B/.)	dic-14	dic-15	dic-16	dic-17	dic-18	jun-18	jun-19
Ingresos financieros	**8,197**	**11,103**	**13,712**	**13,013**	**18,244**	**8,529**	**9,449**
Intereses ganados	7,656	10,105	12,445	11,295	16,027	7,319	7,990
Ingresos - gastos manejo	415	486	566	625	757	377	901
Intereses ganados – Plazos Fijos	125	512	701	1,093	1,460	834	558
Gastos financieros	**4,783**	**3,960**	**5,680**	**6,890**	**9,309**	**4,170**	**4,837**
Intereses Bancarios	109	93	0	0	0	0	0
Intereses Financieros	265	180	554	1,269	1,571	699	462
Intereses de Bonos	4,410	3,686	5,126	5,621	7,738	3,471	4,375
Margen financiero bruto	**3,414**	**7,143**	**8,032**	**6,123**	**8,935**	**4,360**	**4,612**
Otros Ingresos	1,762	1,693	1,588	1,781	2,156	1,018	967
Gastos de Provisión	0	0	0	0	0	0	0
Margen operacional bruto	**5,176**	**8,837**	**9,621**	**7,904**	**11,091**	**5,377**	**5,579**
Gastos de Operación	4,259	7,359	7,545	6,881	8,897	4,168	4,335
Margen operacional neto	**916**	**1,477**	**2,075**	**1,023**	**2,193**	**1,209**	**1,244**
Ganancia (Pérdida) en Venta de Bien Inmueble	0	25	0	1,092	90	26	44
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	**916**	**1,452**	**2,075**	**2,115**	**2,283**	**1,235**	**1,287**
Impuesto sobre la Renta Causado	214	260	377	161	220	110	115
Perdida Extraordinaria No Recurrente (Balboa Bank & Trust Corp.)	0	0	0	0	500	0	0
Utilidad neta	**702**	**1,192**	**1,698**	**1,954**	**1,563**	**1,125**	**1,172**

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / **Elaboración:** PCR

INDICADORES FINANCIEROS

	dic-14	dic-15	dic-16	dic-17	dic-18	jun-18	jun-19
Liquidez							
Liquidez Inmediata	22.9%	25.3%	28.6%	34.5%	22.6%	28.5%	20.0%
Liquidez Mediata	23.7%	26.1%	30.6%	36.3%	25.3%	30.4%	22.5%
Solvencia							
Patrimonio con relación a Activos	6.5%	8.7%	8.0%	7.8%	7.7%	8.2%	7.5%
Pasivo con relación a Activos	93.5%	91.3%	92.0%	92.2%	92.3%	91.8%	92.5%
Patrimonio sobre Pasivo	7.0%	9.5%	8.6%	8.5%	8.3%	8.9%	8.1%
Patrimonio sobre Cartera de Créditos	8.1%	10.9%	10.6%	11.3%	9.9%	11.0%	9.6%
Patrimonio sobre Depósitos	9.5%	12.7%	10.8%	10.1%	10.1%	10.6%	9.8%
Pasivo sobre Patrimonio	14.3	10.5	11.6	11.8	12.0	11.3	12.3
Rentabilidad							
ROE	12.3%	13.3%	17.1%	16.6%	12.0%	8.7%	8.4%
ROA	0.8%	1.2%	1.4%	1.3%	0.9%	0.7%	0.6%
Eficiencia operativa	82.3%	83.3%	78.4%	87.1%	80.2%	77.5%	77.7%
Calidad de Activos							
Morosidad de cartera	2.47%	0.68%	0.27%	0.24%	0.42%	0.29%	0.44%
Loan to Value	47.8%	46.8%	45.9%	45.7%	48.7%	46.8%	49.8%
Garantías sobre cartera bruta	209.1%	213.9%	217.7%	218.9%	205.4%	213.5%	200.8%
Márgenes de Utilidad							
Margen Financiero Bruto	41.6%	64.3%	58.6%	47.1%	49.0%	51.1%	48.8%
Margen Financiero Neto	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Margen Operacional Bruto	63.1%	79.6%	70.2%	60.7%	60.8%	63.0%	59.0%
Margen Operacional Neto	11.2%	13.3%	15.1%	7.9%	12.0%	14.2%	13.2%
Margen de Utilidad Neta	8.6%	10.7%	12.4%	15.0%	8.6%	13.2%	12.4%

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / **Elaboración:** PCR