

I. PORTADA

"ESTOS VALORES SE ENCUENTRAN EN PROCESO DE REGISTRO ANTE LA SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES Y POR CONSIGUIENTE, LA INFORMACION CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO ESTA SUJETA A REVISION Y CAMBIOS QUE PODRIAN VARIAR SUSTANCIALMENTE LOS TERMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA DESCRITA. EL DOCUMENTO SE DISTRIBUYE CON CARÁCTER MERAMENTE INFORMATIVO."

PROSPECTO INFORMATIVO PRELIMINAR HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

Sociedad anónima debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, constituida mediante la Escritura Pública No. 6763 de 24 de octubre de 1994, debidamente inscrita en la Sección de Micropelícula (Mercantil) a la Ficha 293941, Rollo 44055, Imagen 45 del Registro Público el 28 de octubre de 1994; domiciliada en Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, Panamá, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622.

US\$40,000,000.00

PROGRAMA ROTATIVO DE BONOS HIPOTECARIOS

Oferta pública de Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios (los "Bonos") con un valor nominal total de hasta Cuarenta Millones de Dólares (US\$40,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (los "Dólares"), emitidos en forma nominativa, global, registrada y sin cupones. Los bonos serán emitidos en varias series a determinar el plazo, monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión, la fecha de pago de interés, el período de pago de interés y la fecha de vencimiento y pago de capital de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo, al menos con cinco días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.. Los intereses pagaderos con respecto a cada Bono serán calculados para cada período de interés, aplicando la tasa de interés correspondiente a dicho Bono al monto (valor nominal) del mismo, multiplicando por 30 días del período de interés y dividiendo entre 360 días. El monto resultante será redondeado al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba) Los bonos serán nominativos y serán emitidos en denominaciones de US\$1,000.00 o sus múltiplos según la demanda del mercado. El capital de todas las series de bonos se pagará mediante un solo pago al vencimiento del respectivo bono en la fecha en que se cumpla el plazo estipulado para la correspondiente serie. Estos bonos podrán ser redimidos anticipadamente. Ver Sección VI (descripción de la oferta) A Detalles de la Oferta, A-9 Redención Anticipada.

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

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

Esta emisión corresponde a 5.04 veces el capital pagado de la empresa de acuerdo a los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2015.

Precio inicial de venta: 100%

"LA OFERTA PUBLICA DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADA POR LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES. ESTA AUTORIZACION 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. 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 LA SOLICITUD DE REGISTRO."

	Precio al público*	Gastos de la emisión**	Cantidad Neta al emisor
Por Unidad	US\$1,000.00	US\$9.625	US\$990.375
Total	US\$40,000,000.00	US\$385,000.00	US\$39,615.00

*Precio sujeto a cambios.

**Incluye 0.50 % de comisión de corretaje (la comisión de corretaje de valores será sobre el monto total de los bonos colocados).

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

Fecha de la Oferta: 22 de julio de 2016 Fecha de impresión del Prospecto: 5 de julio de 2016

Autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores según Resolución SMV No. 423-16 de 5 de julio de 2016

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: Alba Cubilla
E-Mail: hipotecaria@metrocreditpanama.com

ASESOR FINANCIERO

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

ASESORES LEGALES

SUCRE, BRICEÑO & Co
Ave. Samuel Lewis y Calle 58 Obarrio
Torre ADR, Piso 8
Apartado 0816-01568
Teléfono 208-5400 Fax: 263-4194
Persona de Contacto: Lic. Fernando Sucre M.
E-Mail: fsucre@sucrelaw.com

AUDITORES

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

AGENTE DE CUSTODIA DE VALORES

CENTRAL LATINOAMERICANA DE VALORES LATINCLEAR
Avenida Federico Boyd, Edificio Bolsa de Valores de Panamá
Apartado Postal 0823-04673, Panamá
Tel. 214-6105, Fax 214-8175
Attn. Iván Díaz
idiiaz@latinclear.com.pa

AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y REDENCIÓN

CENTRAL FIDUCIARIA, S.A.
Avenida Samuel Lewis y Calle 56,

Torre PDC, Piso 7
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 306-1230
Fax: (507) 306-1210
Persona de Contacto: Lurys Madrid
E-mail: info@centralfiduciaria.com

CASA DE VALORES Y PUESTO DE BOLSA

CAPITAL ASSETS AND CONSULTING, INC.

PH Global Plaza, Piso 23, Oficina No.1
Apartado 08321265 WTC
Tel: 307-2930 Fax: no tiene
Persona de Contacto: Manuel Brea
E-Mail: mbrea@capitalassets.com.pa

EUROVALORES, S.A.

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

AGENTE FIDUCIARIO

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

BOLSA DE VALORES

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

REGISTRO

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

III**INDICE**

	Página
I.- PORTADA	1
II.- DIRECTORIO	2
III- INDICE	3
IV-RESUMEN DE LOS TERMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA	6
V- FACTORES DE RIESGO	11
A.- DE LA OFERTA	11
B.- DEL EMISOR	16
C.- DEL ENTORNO	18
D.- DE LA INDUSTRIA	19
VI.-DESCRIPCION DE LA OFERTA	19
A.- DETALLES DE LA OFERTA	19
1.- Precio de Venta	20
2.- Títulos Globales (Macro Títulos)	20
a) Plazo	20
b) Emisión, Registro y Transferencia	20
b) Pago de Capital	21
d) Pago de Intereses	21
e) Limitación de Responsabilidad	21
3.- Fecha de Oferta Inicial, Denominaciones y Emisión	22
4.- Tasa de Interés	22
5.-Cómputo de Intereses	22
a) Período de Interés	22
b) Intereses moratorios	23
c) Sumas devengadas y no cobradas	23
6.-Agente de Pago, Registro y Redención	23
7.- Causales de Vencimiento anticipado	25
8.- Vencimiento Anticipado	25
9.-Redención anticipada	27
10.-Traspaso y cambio de los bonos	27
11.-Proceso de modificación y cambios.	28
12.-Notificaciones al emisor	28
B.-PLAN DE DISTRIBUCIÓN	28
1.-Agente Colocador	28
2.-Plan de Colocación	29
3.-Limitaciones y Reservas	29
C.-MERCADOS	29
D.-GASTOS DE LA EMISIÓN	29
E.- USO DE LOS FONDOS RECAUDADOS	30
F.- IMPACTO DE LA EMISIÓN	30
G.- GARANTIA	31



H.- EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO Y DECLARACION DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.	48
VII.-INFORMACION DE LA COMPAÑÍA	50
A.- HISTORIA Y DESARROLLO DE HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.	50
1.-Constitución e inscripción	50
2.-Personal y Oficinas	50
3.-Capitalización y Endeudamiento	52
B.- CAPITAL ACCIONARIO	55
C.- PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS DEL SOLICITANTE	56
D.- DESCRIPCION DEL NEGOCIO	56
1.-Giro Normal del Negocio	56
2.-Descripción de la Industria	57
3.-Principales mercados donde compite	61
4.-Otros	61
5.-Restricciones Monetarias	62
6.-Litigios Legales	62
7.-Sanciones Administrativas	62
E.- ESTRUCTURA ORGANIZATIVA	62
F.- PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS	62
G.- INVESTIGACION Y DESARROLLO, PATENTES	62
H.- INFORMACION SOBRE TENDENCIAS	62
VIII.- ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS	62
A.- LIQUIDEZ	62
B.- RECURSOS DE CAPITAL	67
C.- RESULTADOS DE OPERACIONES	68
D.- ANALISIS DE PERSPECTIVAS	72
IX.- DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS	73
A.- IDENTIDAD, FUNCIONES Y OTRA INFORMACION RELACIONADA	73
B.- COMPENSACIÓN	75
C.- GOBIERNO CORPORATIVO	75
D.- EMPLEADOS	76
E.- PROPIEDAD ACCIONARIA	77
X.- ACCIONISTAS	77
XI.- PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES	78
XII.- TRATAMIENTO FISCAL	78
XIII.-EMISORES EXTRANJEROS	79
XIV.- ANEXOS	79

IV.- RESUMEN DE TERMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA

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

EMISOR:

HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

FECHA DE LA OFERTA INICIAL:

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

INSTRUMENTO:

Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios (bonos), a ser emitidos en varias series a determinar. Para todas las series que se emitan el plazo, monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión, la fecha de pago de interés, el período de pago de interés y la fecha de vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo, al menos con cinco días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.. El Programa rotativo ofrece al Emisor la oportunidad de emitir nuevos valores en la medida que exista la disponibilidad según los términos del Programa. En ningún momento el Saldo Insoluto de los Valores en circulación de las series podrá ser superior a los Cuarenta millones de dólares (US\$40,000,000.00). En la medida en que se vayan cancelando los valores emitidos y en circulación el Emisor dispondrá del monto cancelado para emitir valores nuevos. El término rotativo de este programa, no significa la rotación o renovación de valores ya emitidos. Estos deberán ser cancelados en sus respectivas fechas de vencimiento. El programa deberá estar disponible, hasta cuando el Emisor así lo crea conveniente, siempre y cuando cumpla con todos los requerimientos de la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.



MONTO:

Cuarenta Millones de Dólares (US\$40,000,000.00), moneda de los Estados de América, la cual será en varias series. Para todas las series que se emitan el monto, de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con cinco días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.. Esta emisión, de acuerdo a los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2015 del Emisor representa 5.04 veces su capital. La relación deuda/capital antes de la presente oferta es de 11.93 a 1, luego de emitida y en circulación la presente oferta la misma aumenta a 16.96 a 1.

TASA DE INTERÉS:

La tasa de Interés de cada Serie podrá ser fija o variable a opción del Emisor. En caso de ser variable, los Bonos de dicha Serie devengarán una tasa de interés equivalente a Libor a tres (3) meses más un margen aplicable que será determinado por el Emisor según la demanda del mercado. Adicionalmente, en caso de ser variable el Emisor podrá establecer una tasa máxima o mínimo para cada serie. La tasa Libor se fijara al inicio de cada trimestre utilizando la página del sistema de información financiero Bloomberg BBAM1, o de sistema que lo reemplace de darse el caso, En caso de ser fija, los Bonos de dicha Serie devengarán una Tasa de interés que será determinada por el Emisor según la demanda del mercado al menos cinco (5) días hábiles antes de la emisión de cada serie. Para todas las series que se emitan la tasa de interés, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con cinco días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A..

BASE DE CÁLCULO:

30/360

DENOMINACIONES:

Los Bonos serán emitidos en forma global (Macrotítulo), registrados y sin cupones en denominaciones de mil dólares (US\$1,000.00) o sus múltiplos de acuerdo a la demanda en el mercado.

FECHA DE VENCIMIENTO:

Para todas las series que se emitan la fecha de vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con cinco días hábiles de

anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

PAGO DE CAPITAL:

El capital de los bonos se pagará mediante un solo pago en la fecha de vencimiento del respectivo bono. Los inversionistas no están obligados a retener el bono más allá de su fecha de vencimiento original.

PAGO DE INTERESES:

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

GARANTÍA: Los Bonos estarán garantizados con un Fideicomiso Paraguas de Garantía Irrevocable constituido con CENTRAL FIDUCIARIA, S.A., en beneficio de los tenedores Registrados de los bonos, a favor del cual se realizará la cesión de créditos hipotecarios tal como se especifica en la Sección G-Garantía del presente prospecto. El contrato de fideicomiso se suscribirá en la Ciudad de Panamá. El fideicomiso tendrá su domicilio en las oficinas principales de LA FIDUCIARIA, actualmente ubicadas en Avenida Samuel Lewis y Calle 56 Obarrio, Torre PDC, Piso 7, Oficina 7D, Ciudad de Panamá, República de Panamá. EL FIDEICOMITENTE cederá a EL FIDEICOMISO los bienes fiduciarios indicados en la cláusula tercera del contrato de fideicomiso así:

- (a) Préstamos con garantía hipotecaria y anticrética cuyo valor residual o saldo adeudado en los mismos sumen 110 % de la cuota parte o porción de la garantía que hayan de cubrir. Además, la suma de los avalúos de las propiedades hipotecadas debe equivaler al 200 % de la suma del valor residual o saldo adeudado de los respectivos préstamos hipotecarios. (Ver información acerca de las empresas que realizan los avalúos en la página 43 del prospecto informativo)
- (b) Préstamos personales, préstamos a jubilados y pensionados, préstamos de cualquier naturaleza, líneas de crédito y otras facilidades crediticias, pagarés, letras y otros documentos negociables, distintos a los que respalden o complementen los créditos hipotecarios, cuyo valor residual o saldo adeudado en los mismos sume 110 % de la cuota parte o porción de la garantía que hayan de cubrir.
- (c) Valores autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá de emisores distintos al propio fideicomitente, consistentes en bonos o valores comerciales negociables cuyo valor nominal o capital a ser pagado a su vencimiento sea el 100 % de la cuota parte o porción de la garantía que hayan de cubrir.
- (d) Ganancias de Capital, intereses, créditos y cualesquiera otros beneficios, derechos o acciones dimanantes de los bienes fideicomitados.
- (e) Aportes en efectivo depositados en la cuenta bancaria de LA FIDUCIARIA que ésta indique, al 100 %, desde el momento en que estén disponibles los fondos.
- (f) Cartera de bienes reposeídos, según avalúo comercial.

MODIFICACIONES Y CAMBIOS

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

Sobre este tema, El Emisor deberá cumplir con lo establecido en el Acuerdo No.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.

TRATAMIENTO FISCAL: Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital:

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

Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses: El artículo 335 del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la comisión y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal de los Bonos. Cada Tenedor Registrado debe consultar a su propio asesor legal o auditor con respecto a los impuestos que le sean aplicables en relación con la compra, tenencia y venta de los bonos.

USO DE LOS FONDOS:

El monto neto de la emisión, será utilizado como capital de trabajo para expandir las operaciones de crédito del emisor.

REDENCION ANTICIPADA:

EL EMISOR tendrá la opción de redimir una o varias Series de los Bonos emitidos y en circulación, de manera anticipada a la par, total o parcialmente por sorteo, en cualquier momento en fecha coincidente con la fecha de pago de intereses de los bonos

(Ver Sección IV.A.8 del presente prospecto)

FONDO DE AMORTIZACIÓN:

Esta emisión no contempla fondo de amortización o repago.

AGENTE DE PAGO Y REGISTRO y REDENCIÓN:

Central Fiduciaria, S.A.

FIDUCIARIO Central Fiduciaria, S.A.

PUESTO DE BOLSA: Capital Assets and Consulting, Inc.
Eurovalores, S.A.

LISTADO: Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

PARTICIPANTE DE LATINCLEAR: Casas de Valores

ASESORES LEGALES: Sucre, Briceño & Co.

CENTRAL DE CUSTODIA Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LATINCLEAR)

AGENTE ESTRUCTURADOR: Stratego Consulting Corp.



V.- FACTORES DE RIESGO

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

5.1.- DE LA OFERTA:

5.1.1 Riesgo por ausencia temporal de la constitución de la garantía.

A la fecha de autorización del Prospecto Informativo, las series emitidas no se encuentran garantizadas. No obstante, los Bonos serán garantizados por un Fideicomiso de Garantía, el cual será constituido a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos. El Emisor tendrá un plazo de quince (15) días calendarios contados a partir de la Fecha de Liquidación de la correspondiente serie para constituir el Fideicomiso de Garantía.

De no constituirse el Fideicomiso de garantía, la Emisión no contara con garantías reales que garanticen el repago de los Bonos emitidos.

5.1.2.-Riesgo de Fideicomiso de Garantía paraguas u ómnibus

El fideicomiso de garantía que se presenta (fideicomiso paraguas u ómnibus), El fideicomiso de garantía será garante de la totalidad de este Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios o valores comerciales negociables de posibles emisiones futuras.

Los Bonos estarán garantizados con un Fideicomiso Paraguas de Garantía Irrevocable que se constituirá con CENTRAL FIDUCIARIA, S.A., en beneficio de los Tenedores Registrados de los bonos, a favor del cual se realizará la cesión de créditos hipotecarios tal como se especifica en la Sección G-Garantía del presente prospecto.

EL FIDEICOMITENTE cederá a EL FIDEICOMISO los bienes fiduciarios indicados en la cláusula tercera del contrato de fideicomiso así:

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

5.1.3- Riesgo de créditos vencidos y morosos cedidos al Fideicomiso de Garantía

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

5.1.4-: Riesgo respecto al traspaso de los bienes fiduciarios al Contrato de Fideicomiso paraguas u ómnibus.

Para emisiones de Programas Rotativos de Bonos Hipotecarios o emisiones de bonos el Emisor contará con 180 días calendarios desde el momento que la emisión de la serie respectiva es colocada en el mercado.

Para **posibles futuras** emisiones de valores comerciales negociables (VCN'S) el Emisor contará con doscientos setenta (270) días calendarios desde el momento que la emisión de la serie respectiva es colocada en el mercado.

“EL FIDEICOMITENTE, con igual periodicidad, 180 días para emisiones de bonos y 270 días para **posibles futuras** emisiones de valores comerciales negociables (VCNs) cederá los valores emitidos por otros emisores que desee hagan parte de la garantía

5.1.5- Riesgo de Garantía Compartida.

El Fideicomiso de Garantía se constituyó para garantizar la totalidad de este Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios como de futuras emisiones de valores que EL FIDEICOMITENTE, en su calidad de emisor, pudiera hacer y registrar, la declaración de vencimiento de una de las emisiones garantizadas no acarreará la declaración de vencimiento de las emisiones que no hayan incurrido en causal de vencimiento según lo disponga la ley o los respectivos prospectos. En consecuencia el procedimiento establecido en la cláusula Decimo Primera, se aplicará exclusivamente a la parte proporcional de la garantía.

5.1.6.- Riesgo de Ausencia de Fondo de Amortización

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

5.1.7.- Riesgo de Ausencia de Restricciones

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

5.1.8.- Riesgo de Prelación.

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

5.1.9.- Riesgo de Ausencia de Calificación de Riesgo.

Esta emisión y el emisor no cuentan con calificación de riesgo, por lo tanto no ha estado sujeta al escrutinio de un evaluador externo, que certifique o no las cualidades de la misma.

5.1.10.- Riesgo de Vencimiento Anticipado:

La presente emisión conlleva Causales de Vencimiento, que en caso de que se suscite alguna de ellas, de forma individual o en conjunto, puede dar lugar a que se declare de plazo vencido la Emisión, tal como se describe en la Sección VI, Descripción de la Oferta – H Eventos de Incumplimiento y Declaración de Vencimiento Anticipado del Prospecto Informativo, así como la Cláusula Décimo Primera del Contrato de Fideicomiso contiene lo siguiente

En caso de que:

- (a) uno o más Eventos de Incumplimiento, al tenor de lo dispuesto en la Sección VI, Descripción de la Oferta – H Eventos de Incumplimiento y Declaración de Vencimiento Anticipado del prospecto informativo de la respectiva emisión, o este o cualesquiera contratos que constituyen esta emisión de bonos hipotecarios o cualquier otra en el futuro ocurriesen o continuasen y no hubiesen sido, en la opinión de LA FIDUCIARIA, subsanados dentro de los quince (15) días calendarios contados a partir de la fecha de notificación a EL FIDEICOMITENTE del correspondiente Evento de Incumplimiento; o que
- (b): Tenedores que representen el treinta por ciento (30%) o más del valor nominal total de los bonos hipotecarios emitidos hubiesen enviado a LA FIDUCIARIA Notificaciones de Incumplimiento, LA FIDUCIARIA en nombre y representación de LOS FIDEICOMISARIOS, quienes por este medio consienten a dicha representación, mediante notificación por escrito a EL EMISOR (la “Declaración de Vencimiento Anticipado”) declarará todos los bonos hipotecarios de la Oferta de plazo vencido y exigirá a EL EMISOR el pago inmediato del capital e intereses de los mismos, en cuya fecha todos y cada uno de los bonos hipotecarios de la oferta correspondiente serán una obligación vencida sin que ninguna persona deba de cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito.

Una vez notificada la Declaración de Vencimiento, LA FIDUCIARIA procederá a:

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

(f) LA FIDUCIARIA utilizará el producto de la venta de los bienes fiduciarios, con el ánimo de cancelar las obligaciones derivadas de los valores sin que por ello se garantice su cancelación total. En caso de valores insolutos, estas obligaciones serán asumidas directamente por EL FIDEICOMITENTE, quien desde ya por este medio las acepta como suyas.

(g) Una vez notificada la Declaración de Vencimiento Anticipado, el Poder otorgado en la cláusula SEXTA del contrato de fideicomiso, referente a la administración de los bienes fiduciarios, se considerará revocado y cualquier pago que reciba EL FIDEICOMITENTE será remitido inmediatamente a LA FIDUCIARIA.

5.1.11- Riesgo de Disminución del Valor de los Bienes Fideicomitidos.

En caso de darse la declaratoria de vencimiento, el Fiduciario recibirá una remuneración adicional por la administración de los bienes fiduciarios equivalentes a (1/8 del 1%) del valor nominal de los bienes fiduciarios. Esta remuneración será computada y descontada por el Fiduciario de los fondos que deberá pagar a los FIDEICOMISARIOS de los bonos y valores comerciales negociables de darse en el futuro de la manera descrita en la cláusula DECIMA PRIMERA del Contrato de FIDEICOMISO. Desde ese momento, se entiende que LA FIDUCIARIA queda autorizada para nombrar una oficina de abogados que se encargue del cobro de los bienes fiduciarios que, por su naturaleza, deban ser cobrados judicialmente. Los gastos y honorarios serán en todo caso cargados a EL FIDEICOMISO.

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

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

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

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

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

5.1.12.- Riesgo fiscal.

El emisor no mantiene control sobre la política tributaria, por lo tanto no se garantiza la no gravabilidad de las ganancias, ni de los intereses de la presente oferta de bonos.

5.1.13.- Riesgo de Parte Relacionadas, Vínculos y Afiliaciones.

El emisor podrá prestar hasta el 25% del total de la cartera de préstamos a partes relacionadas. A la fecha aunque no hay préstamos a partes relacionadas, tampoco hay una política definida acerca de los mismos.

El Agente Fiduciario y el Agente de Pago, Registro y Redención, será la misma sociedad Central Fiduciaria, S.A. Además el propio emisor Hipotecaria Metrocredit, S.A., es el Administrador de la cartera de créditos fideicomitidos. El Sr. José María Herrera C., quien mantiene el cargo de Gerente General del Emisor es Accionista y Director de Central Fiduciaria, S.A., que funge como la Fiduciaria y Agente de Pago, Registro y Redención de la presente emisión. El Licenciado Fernando Sucre M, quien es el Asesor

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

5.1.14- Riesgo de Modificaciones y Cambios.

Los términos y condiciones de la presente oferta podrán ser modificados de acuerdo a lo indicado en la Sección VI Descripción de la Oferta, Numeral A. Detalles de la Oferta, sub punto A.10. Proceso de modificación y cambios. Salvo que se especifique lo contrario, los términos y condiciones de los Bonos podrán ser modificados con el consentimiento de las dos terceras partes (2/3) del valor nominal de los valores emitidos y en circulación de todos los Tenedores Registrados de la Emisión, excepto aquellas modificaciones que se realicen con el propósito de remediar ambigüedades y corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación.

El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas a la Superintendencia del Mercado de Valores para su autorización previa su divulgación. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados de los bonos. Copia de la documentación que ampare cualquier corrección o enmienda será suministrada a la Superintendencia del Mercado de Valores quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

Sobre este tema, El Emisor deberá cumplir con lo establecido en el Acuerdo No.4-2003 de 11 de abril de 2003, emitido por la Superintendencia del Mercado de Valores, así como cualquier otro acuerdo adoptado por la Superintendencia del Mercado de Valores sobre esta materia.

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

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

5.1.16- Riesgo de Redención Anticipada.

EL EMISOR tendrá la opción de redimir una o varias Series de los Bonos emitidos y en circulación, de manera anticipada a la par sin penalidad, total o parcialmente por sorteo, en cualquier momento en fecha coincidente con la fecha de pago de intereses de los bonos

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

5.1.17- Riesgo de tasa de intereses:

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

5.1.18- Ausencia de Restricciones Financieras.

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

5.1.19- Ausencia de Período de Vigencia del Programa Rotativo

El presente Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios no cuenta con un periodo de vigencia, ya que el mismo es indefinido.

5.1.20.- Riesgo Relacionado con el valor de la garantía

Siendo el otorgamiento de préstamos personales con garantía hipotecaria casi el 98% del negocio del emisor, es un riesgo importante del emisor la pérdida de valor de la garantía hipotecaria en caso de una desaceleración económica.

5.2- DEL EMISOR:

5.2.1-Riesgo de alto nivel de endeudamiento

Alto Nivel de Endeudamiento al financiarse con un alto porcentaje de emisiones.

La fuente principal de ingresos del Emisor consiste de los intereses y comisiones que provienen de la obtención del financiamiento mediante emisiones de bonos y valores comerciales negociables por lo que los resultados futuros dependerán de la administración eficiente de su cartera de crédito y de los recursos que financian sus operaciones en este nicho de mercado.

La relación total de pasivos/capital pagado antes de la presente oferta de acuerdo a los estados financieros al 31 de diciembre de 2015 es de 11.93 a 1, luego de emitida y en circulación la misma aumenta a 16.96 a 1.

Esta oferta de valores representa 5.04 veces el capital pagado al 31 de diciembre de 2015.

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

Pasivo e Inversión de Accionistas	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2015
	US\$	US\$
	Antes de la emisión	Después de la emisión
PASIVOS		
Sobregiros bancarios	2,651,701	2,651,701
Obligaciones bancarias	3,621,244	3,621,244
Bonos por pagar	31,231,000	71,231,000
VCN por pagar	33,300,000	33,300,000
Cuentas por pagar varias	303,482	303,482
Gastos acumulados e impuestos por pagar	2,448,754	2,448,754
Ingresos e Intereses no devengados	21,111,600	21,111,600
Total de Pasivos	94,667,781	134,667,781

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Acciones comunes	7,938,000	7,938,000
Utilidades retenidas	1,038,532	1,038,532
Total de Patrimonio de accionistas	8,976,532	8,976,532
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	103,644,313	143,644,313

Los pasivos se descomponen de la siguiente manera:

Pasivos Corrientes	Porcentaje
Sobregiros bancarios	2.80
Cuentas por pagar proveedores	0.16
VCNs por Pagar	35.18
Préstamos por Pagar – Bancos	2.91
Impuestos y retenciones por pagar	0.02
Adelantos recibidos de clientes	0.14
Feci por pagar	1.55
Impuesto sobre la renta por pagar	1.04
Pasivo largo plazo	
Bonos por pagar	32.99
Préstamos por pagar-bancos	0.91
Otros Pasivos	
Intereses no devengados	18.65
Gastos de manejo no devengados	3.65
Total	100.00

5.2.2- 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 dependen de este sector y en la misma medida se aplica al sector privado. Esto podría afectar la flexibilidad, exposición a la insolvencia o capacidad de atender el pago de sus obligaciones o deudas.

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

5.2.3- Riesgo de incumplimiento de pago de clientes.

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

5.2.4.- Riesgo Mercado

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

5.3- DEL ENTORNO

5.3.1- Riesgo Sistémico o no Aislable.

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

5.3.2- Riesgo País.

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

Ausencia de Entidad Gubernamental de Último Recurso: El sistema financiero panameño carece de una entidad gubernamental que actúe como prestamista de último recurso, al cual puedan acudir las instituciones bancarias que tengan problemas temporales de liquidez o que requieran asistencia financiera.

5.3.3- Riesgo Legal y Fiscal.

Otros cambios en la política comercial, tributaria y laboral también inciden sobre las expectativas del sector privado de la economía, las cuales podrían afectar negativamente las operaciones del Emisor ya que están ligados al comportamiento de la economía nacional.

5.4- DE LA INDUSTRIA

Riesgo de competencia

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

Sector Financiero Panameño

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

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

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

VI.- DESCRIPCION DE LA OFERTA

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

A.- DETALLES DE LA OFERTA

La presente Emisión de Bonos Hipotecarios Rotativos fue autorizada por la Junta Directiva del Emisor, según resolución adoptada el día el 30 de octubre de 2015, modificada por el Acta de Junta Directiva del 20 de enero de 2016.

La autorización de Junta Directiva, es por un monto de hasta Cuarenta Millones de Dólares (US\$40,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, misma que representa 5.04 veces el capital pagado al 31 de diciembre de 2015, emitidos en forma nominativa, global, registrada y sin cupones. Para todas las series que se emitan el plazo, monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión, la fecha de pago de interés, el período de pago de interés y la fecha de vencimiento y pago de capital de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo, al menos con cinco días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.. El Programa rotativo ofrece al Emisor la oportunidad de emitir nuevos Valores en la medida que exista la disponibilidad según los términos del Programa. En ningún momento el saldo insoluto de los Valores en circulación de las series podrá ser superior a los Cuarenta millones de dólares (US\$40,000,000.00). En la medida en que se vayan cancelando los Valores emitidos y en circulación el Emisor dispondrá del monto cancelado para emitir Valores nuevos. El término rotativo de este programa, no significa la rotación o renovación de Valores ya emitidos. Estos deberán ser cancelados en sus respectivas Fechas de Vencimiento.

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

A.1.- Precio de venta. El precio inicial de oferta de los bonos será de Mil dólares por unidad (US\$1,000.00) o sus múltiplos, según la demanda del mercado, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

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

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

A.2.- Títulos globales (Macro Títulos). El Emisor ha determinado que para la Oferta de bonos, los bonos serán emitidos de **forma global** antes de efectuar la oferta pública.

a) **Plazo.** Para todas las series que se emitan el plazo de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo al menos con cinco días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., según lo establecido en el Acta de Reunión Extraordinaria de Junta Directiva de la Solicitante

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

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

c) **Pago de Capital.** El capital de todas las series de bonos se pagará mediante un solo pago a la fecha de vencimiento del respectivo bono en la fecha que se cumpla el plazo estipulado para la correspondiente serie.

Para todas las series que se emitan la fecha de pago de capital de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. al menos con cinco días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.. Queda entendido que todos los pagos que deba realizar el Agente de Pago, Registro y Redención, con relación a esta Emisión, los hará con cargo a cuentas del Emisor y con los fondos que reciba de éste.

d) **Pago de Intereses.** Todo pago de acuerdo con los términos y condiciones de los bonos 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 los bonos de un adquirente pagará a éste como Propietario Efectivo(Cuentahabiente Registrado) los intereses devengados de cada bono , según el registro en libros (Anotaciones en Cuenta) de LATINCLEAR hasta la Fecha de Vencimiento, del respectivo bono.o (ii) mediante cheque de gerencia emitido a favor del Tenedor Registrado, el cual será enviado por correo certificado al Tenedor Registrado a la última dirección que conste en el Registro o retirado por el Tenedor Registrado en las oficinas del Agente de Pago, Registro y Redención la cual está ubicada actualmente en Avenida Samuel Lewis y Calle 56 Obarrio, Torre PDC, 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.

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

A.3.- Fecha de Oferta, Denominaciones y Emisión. Para todas las series que se emitan la fecha de oferta, de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo, al menos con cinco días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., según lo establecido en el Acta de Reunión Extraordinaria de Junta Directiva del emisor

Los bonos serán ofrecidos por el Emisor en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000.00) o sus múltiplos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y la cantidad a emitir en cada denominación dependerá de la demanda del mercado. El macro título o el contrato de desmaterialización deberá ser firmado por un ejecutivo o persona autorizada por el Emisor en nombre y representación de éste, y un representante del Agente de Pago, Registro y Redención, para que dicho certificado o contrato constituya obligaciones válidas y exigibles.

Cada bono será expedido contra el recibo del precio de venta acordado para dicho bono, más intereses acumulados, en Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, en la Fecha de Emisión. En caso de que la Fecha de Emisión de un bono sea distinta a la de un Día de Pago de Intereses, al precio de venta del bono se sumará los intereses correspondientes a los días transcurridos entre el Día de Pago de Intereses inmediatamente precedente a la Fecha de Emisión de los bonos (o Fecha de Emisión, si se trata del primer período de interés) y la Fecha de Emisión del bono.

A.4-Tasa de Interés. La tasa de Interés de cada Serie podrá ser fija o variable a opción del Emisor. En caso de ser variable, los Bonos de dicha Serie devengarán una tasa de interés equivalente a Libor a tres (3) meses más un margen aplicable que será determinado por el Emisor según la demanda del mercado.

Adicionalmente, en caso de ser variable el Emisor podrá establecer una tasa máxima o mínimo para cada serie. La tasa Libor se fijara al inicio de cada trimestre utilizando la página del sistema de información financiero Bloomberg BBAM1, o de sistema que lo reemplace de darse el caso. En caso de ser fija, los Bonos de dicha Serie devengarán una Tasa de interés que será determinada por el Emisor según la demanda del mercado al menos cinco (5) días hábiles antes de la emisión de cada serie. Para todas las series que se emitan la tasa de interés, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo, al menos con cinco días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A..

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

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

b) **Intereses Moratorios.** Los Tenedores Registrados de los bonos podrán declarar los mismos de plazo vencido y exigir su pago a la par más intereses vencidos, cuando “El Emisor” omita el pago de intereses y/o capital por más de quince (15) días calendarios contados a partir de la fecha en que se debió efectuar dicho pago. La tasa para estos intereses es la misma tasa del instrumento ofrecido.

c) **Sumas devengadas y no cobradas.** Las sumas de capital e intereses adeudadas por EL EMISOR de conformidad con los términos de la emisión que no sean debidamente cobradas por el Tenedor Registrado de los mismos no devengarán intereses con posterioridad a sus respectivas fechas de vencimiento. Las obligaciones de El Emisor derivadas de los valores prescribirán de conformidad con la ley.

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

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

EL AGENTE le dará a EL EMISOR los servicios de agente de pago, registro y redención de BONOS. El Agente de Pago, Registro y Redención también mantendrá un registro en el cual anotará la Fecha de Oferta y de Emisión de cada Bono, la Serie de cada Bono, el nombre y la dirección de la(s) persona(s) a favor de

quien (es) dicho bono sea inicialmente expedido, así como cada uno de los subsiguientes endosatarios del mismo.

Dentro de sus funciones como agente de pago, registro y redención, EL AGENTE se compromete:

1. A remitir a EL EMISOR trimestralmente, un listado con los nombres de los TENEDORES REGISTRADOS.
2. A remitir a EL EMISOR, previo a la fecha de cada pago respectivo, un listado con los nombres de los TENEDORES REGISTRADOS o propietarios de los BONOS y las sumas que les correspondiera recibir en ese momento.
3. A recabar y distribuir entre los TENEDORES REGISTRADOS la información financiera que EL EMISOR está obligado a entregar de conformidad con los BONOS
4. A transmitir de manera inmediata a EL EMISOR una copia de toda comunicación o notificación recibida de un TENEDOR REGISTRADO que requiera de una acción o decisión de su parte.
5. A informar el cumplimiento de las condiciones financieras, así como los demás términos y condiciones que sean requeridos de EL EMISOR de conformidad con los BONOS.
6. A suministrar a EL EMISOR toda aquella información y documentación razonable sobre la ejecución de EL CONTRATO que le solicite.
7. A realizar cualquier otro servicio que estuviera relacionado con los anteriores y fuera inherente al cargo de agente de pago, registro y redención o cualesquiera otros servicios que EL AGENTE conviniera con EL EMISOR.
8. Calcular los intereses a ser devengados por cada uno de los Bonos en cada Periodo de Intereses de conformidad con los términos y condiciones de cada una de las Series de los Bonos.
9. Notificar por escrito al Emisor y al Fiduciario el monto de los intereses correspondientes a cada Periodo de Interés. La notificación deberá darse por escrito a más tardar cinco (5) días hábiles antes de la Fecha de Pago correspondiente.
10. Pagar a los Tenedores Registrados los intereses de los Bonos en cada Fecha de Pago con los fondos que para tal fin reciba del Emisor o del Fiduciario, según los términos y condiciones de los Bonos y del Prospecto Informativo.
11. Notificar por escrito al Emisor, al Fiduciario, a cada uno de los Tenedores Registrados, a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y a la Bolsa de Valores de Panamá sobre la ocurrencia de cualquier Evento de Incumplimiento o Vencimiento Anticipado, apenas tenga

conocimiento de ello, no obstante que dicha causal pueda ser subsanada dentro del periodo de cura, según los términos y condiciones de los Bonos y del Prospecto Informativo.

12. Expedir, a solicitud del Emisor, las certificaciones que éste solicite en relación con los nombres de los Tenedores Registrados, y el Saldo Insoluto a Capital de sus respectivos Bonos y de los intereses adeudados y el número de Bonos emitidos y en circulación.
13. Expedir, a solicitud del respectivo Tenedor Registrado, las certificaciones haciendo constar los derechos que el solicitante tenga sobre los Bonos.
14. Llegada la Fecha de Pago de Intereses, la Fecha de Pago de Capital o la Fecha de Redención sin recibir los fondos suficientes para realizar el pago correspondiente el Agente de Pago, Registro y Redención le comunicará al Fiduciario, a los Tenedores Registrados, a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá, que no pudo realizar el pago correspondiente a favor de los tenedores registrados por no contar con los fondos suficientes para realizar dicho pago.
15. Cuando cualquier institución competente requiera al Emisor detalle de los Tenedores Registrados hasta llegar a la persona natural, el Agente de Pago, Registro y Redención deberá entregar a requerimiento del Emisor la lista de Tenedores Registrados en sus sistemas internos.
16. Suministrar cualquier información o explicación requerida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y Entidades Autorreguladas

CENTRAL FIDUCIARIA, S.A., ha sido nombrado como Agente de Pago, Registro y Redención de los bonos. La Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear) con oficinas en la planta baja, Edificio Bolsa de Valores de Panamá, Ciudad de Panamá ha sido nombrado por el Emisor como Custodio de los bonos. El Agente de Pago, Registro y Redención se ha comprometido con el Emisor a entregar a los Tenedores Registrados de los bonos las sumas que hubiese recibido del Emisor y del Fiduciario (utilizando para ello el producto de la venta de los bienes fiduciarios y el efectivo que ya forme parte de EL FIDEICOMISO si fuese el caso, por incumplimiento del emisor) para pagar el capital e intereses de dichos bonos de conformidad con los términos y condiciones de los bonos y del Contrato de Agencia. El Agente de Pago, Registro y Redención transferirá los fondos a un banco de la localidad para que a su vez, este realice los pagos a Latinclear para que esta efectúe los respectivos pagos a sus participantes. Dado que el Agente de Pago, Registro y Redención no tiene acceso al sistema de compensación del Banco Nacional de Panamá, los pagos de capital e intereses serán hechos a través de Canal Bank, S.A., a través de un contrato suscrito con dicha entidad y cuyo costo es asumido por el Agente de Pago, Registro y Redención, en este caso la Fiduciaria.

A.7- Causales de Vencimiento Anticipado

Causales de Vencimiento Anticipado:

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

- Si el Emisor incumple su obligación de pagar intereses y/o capital vencido y exigible a cualesquiera de los Tenedores Registrados de los bonos, en cualquiera de las fechas de pago de capital y/o intereses. El Emisor tendrá un plazo de quince (15) días calendarios contados a partir de la fecha en que ocurrió dicha situación para subsanar dicho incumplimiento.
- Si El Emisor manifestará, de cualquier forma escrita, su incapacidad por pagar cualquiera deuda significativa por él contraída, caiga en insolvencia o solicitara ser declarado, o sea declarado en quiebra o sujeto al concurso de acreedores, este tendrá un plazo de quince (15) días calendarios para subsanarla. Esto aplica a la presente emisión de Bonos.
- Si se inicia uno o varios juicios en contra de El Emisor y se secuestran o embargan todos o sustancialmente todos sus bienes y tales procesos o medidas no son afianzados una vez transcurridos quince (15) días calendario de haberse interpuesto la acción correspondiente.
- Si se inicia proceso de quiebra, reorganización, acuerdo de acreedores, insolvencia o su mera declaración, o liquidación en contra del Emisor.

- **A.8.- Vencimiento anticipado.** En caso de que:

- (a) uno o más Eventos de Incumplimiento, al tenor de lo dispuesto en la Sección VI, Descripción de la Oferta – H Eventos de Incumplimiento y Declaración de Vencimiento Anticipado del prospecto informativo de la respectiva emisión, o este o cualesquiera contratos que constituyen esta emisión de bonos hipotecarios o cualquier otra en el futuro ocurriesen, continuasen y no hubiesen sido, en la opinión de LA FIDUCIARIA, subsanados dentro de los quince (15) días calendarios contados a partir de la fecha de notificación a EL FIDEICOMITENTE del correspondiente Evento de Incumplimiento; o que
- (b): Tenedores que representen el treinta por ciento (30%) o más del valor nominal total de los Bonos Hipotecarios emitidos hubiesen enviado a LA FIDUCIARIA Notificaciones de Incumplimiento, LA FIDUCIARIA en nombre y representación de LOS FIDEICOMISARIOS, quienes por este medio consienten a dicha representación, mediante notificación por escrito a EL EMISOR (la “Declaración de Vencimiento Anticipado”) declarará todos los bonos hipotecarios de la Oferta de plazo vencido y exigirá a EL EMISOR el pago inmediato del capital e intereses de los mismos, en cuya fecha todos y cada uno de los bonos hipotecarios de la oferta serán una obligación vencida sin que ninguna persona deba de cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito.

Una vez notificada la Declaración de Vencimiento, LA FIDUCIARIA procederá a:

(a) Informar por escrito tanto a la Superintendencia del Mercado de Valores, la Superintendencia de Bancos de Panamá y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., como a los Tenedores Registrados o a sus representantes sobre cualquier este hecho, por parte del Fideicomitente o Emisor desde la fecha que tuvo conocimiento mediante un Hecho de Importancia

(b) Además, tomar todos los pasos necesarios para tener bajo su control la administración de los bienes fiduciarios y perfeccionar el traspaso y el pago de los frutos de los mismos a EL FIDEICOMISO. Desde ese momento, se entiende que LA FIDUCIARIA queda autorizada para nombrar una oficina de abogados que se encargue del cobro de los bienes fiduciarios que, por su naturaleza, deban ser cobrados judicialmente. Los gastos y honorarios serán en todo caso cargados a EL FIDEICOMISO;

(c) Vender los bienes fiduciarios que por su naturaleza legal pueden ser vendidos, por medio de subasta pública anunciada por tres (3) días hábiles consecutivos en un (1) diario de amplia circulación, a menos que el ochenta por ciento (80%) de los FIDEICOMISARIOS de las posibles futuras emisiones de

valores comerciales negociables o bonos de la oferta le hayan solicitado por escrito a LA FIDUCIARIA proceder en forma distinta, en cuyo caso LA FIDUCIARIA podrá optar por proceder en la forma indicada por dichos FIDEICOMISARIOS;

(d) Tomar todos los pasos que estime convenientes para vender los créditos que forman parte de los bienes fideicomitidos, al mejor postor.

(e) Reembolsarse cualquier gasto o desembolso en que hubiese incurrido por razón de EL FIDEICOMISO, o cualquier honorario devengado pero no satisfecho por EL FIDEICOMITENTE;

(f) Ejercer las funciones de Agente de Pago, Registro y Transferencia y pagar a LOS FIDEICOMISARIOS de los bonos o valores comerciales negociables de posibles emisiones futuras las sumas de capital e intereses adeudados por EL FIDEICOMITENTE, utilizando para ello el producto de la venta de los bienes fiduciarios y el efectivo que ya forme parte de EL FIDEICOMISO.

(g) LA FIDUCIARIA utilizará el producto de la venta de los bienes fiduciarios, con el ánimo de cancelar las obligaciones derivadas de los valores sin que por ello se garantice su cancelación total. En caso de valores insolutos, estas obligaciones serán asumidas directamente por EL FIDEICOMITENTE, quien desde ya por este medio las acepta como suyas.

(h) Una vez notificada la Declaración de Vencimiento Anticipado, el Poder otorgado en la cláusula SEXTA del contrato de fideicomiso, referente a la administración de los bienes fiduciarios, se considerará revocado y cualquier pago que reciba EL FIDEICOMITENTE será remitido inmediatamente a LA FIDUCIARIA.

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

A.9.- Redención Anticipada. EL EMISOR tendrá la opción de redimir una o varias Series de los Bonos emitidos y en circulación, de manera anticipada a la par sin penalidad, total o parcialmente (en montos mínimos al 10% del valor de la serie emitida y en circulación), por sorteo, en cualquier momento en fecha coincidente con la fecha de pago de intereses de los bonos.

En caso de que el Emisor ejerza su derecho de redimir de manera anticipada los Bonos, publicará un aviso de redención en dos (2) periódicos de vasta circulación en la República de Panamá por tres (3) días consecutivos y con no menos de treinta (30) días de anticipación a la fecha propuesta, y notificará a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá de esta decisión al menos cinco (5) días hábiles previos a la fecha de la redención anticipada anunciada. En la Fecha de Redención el Emisor hará efectivo el pago según los términos y condiciones de los Bonos. Todo Bono cuya redención se establezca se tendrá como vencido y dejará de devengar intereses desde la fecha de su redención, aun cuando a esa fecha no se haya pagado el importe del precio de dicho Bono a su Tenedor Registrado por razón de que éste no lo haya cobrado

A.10.- Traspaso y cambio de los bonos. Los bonos son solamente transferibles en el Registro. Cuando una solicitud escrita de traspaso de uno o más bonos sea entregada a CENTRAL FIDUCIARIA, S.A., quien actuando en su condición de Agente de Pago, Registro y Redención, de acuerdo a Contrato Suscrito con el Emisor, éste anotará dicha transferencia en el registro de conformidad y con sujeción a lo establecido en esta sección. CENTRAL FIDUCIARIA, S.A. no tendrá obligación de anotar en el registro la

transferencia de un bono sobre el cual exista algún reclamo, secuestro o embargo, o carga o gravamen, o cuya propiedad u otros derechos derivados del bono sean objeto de disputa, litigio u orden judicial o de otra autoridad competente. La anotación hecha por CENTRAL FIDUCIARIA, S.A. en el registro completará el proceso de transferencia del bono. CENTRAL FIDUCIARIA, S.A. no aceptará solicitudes de registro de transferencia de un bono en el registro de tenedores dentro de los quince (15) días hábiles inmediatamente precedentes a cada día de pago de interés, fecha de redención o fecha de vencimiento.

Cualquier Tenedor Registrado podrá solicitar a CENTRAL FIDUCIARIA, S.A. que le intercambie dicho(s) bono(s) por uno o más bono de mayor o menor denominación, siempre y cuando la denominación total de los bonos nuevos no sea inferior a la de los bonos canjeados. La denominación de los bonos expedidos en intercambio no podrá ser menor de mil dólares americanos (US\$1,000.00). La solicitud de intercambio deberá ser efectuada por escrito y ser firmada por el TENEDOR REGISTRADO. La solicitud deberá indicar el número de bono y su denominación, y deberá ser presentada en las oficinas principales de CENTRAL FIDUCIARIA, S.A. Una vez presentada la solicitud de acuerdo a lo anterior, CENTRAL FIDUCIARIA, S.A. procederá a inscribir en el registro, el número de bono que le corresponda a cada cesionario, de acuerdo a lo solicitado por el Tenedor Registrado.

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

Sobre este tema, El Emisor deberá cumplir con lo establecido en el Acuerdo No.4-2003 de 11 de abril de 2003, emitido por la Superintendencia del Mercado de Valores, así como cualquier otro acuerdo adoptado por la Superintendencia del Mercado de Valores sobre esta materia.

A.11.-Proceso de modificación y cambios: Salvo que se especifique lo contrario, los términos y condiciones de los bonos podrán ser modificados con el consentimiento de 2/3 del monto de los valores emitidos y en circulación de Tenedores Registrados de la Emisión, (todos los bonos) excepto aquellas modificaciones que se realicen con el propósito de remediar ambigüedades y corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas a la Superintendencia del Mercado de Valores para su autorización previa su divulgación. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados de los bonos. Copia de la documentación que ampare cualquier corrección o enmienda será suministrada a la Superintendencia del Mercado de Valores quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

Sobre este tema, El Emisor deberá cumplir con lo establecido en el Acuerdo No.4-2003 de 11 de abril de 2003, emitido por la Superintendencia del Mercado de Valores, así como cualquier otro acuerdo adoptado por la Superintendencia del Mercado de Valores sobre esta materia.

A.12.- Notificaciones. En caso de notificaciones al emisor estas se deben hacer a 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: Alba Cubilla, e-mail: hipotecaria@metrocreditpanama.com

Ó al Agente de Pago, Registro y Redención: Central Fiduciaria, S.A., Avenida Samuel Lewis y Calle 56, Torre PDC, Piso 7 Panamá, República de Panamá, Teléfono: (507) 306-1230 , Fax: (507) 306-1210
Persona de Contacto: Lurys Madrid, e-mail: info@centralfiduciaria.com

B.-PLAN DE DISTRIBUCIÓN

B.1- AGENTE COLOCADOR: EL EMISOR ha designado a las Casa de Valores Capital Assets and Consulting Inc, con oficinas en Calle 50, PH Global Plaza, Piso 23, Oficina No.1, Apartado 08321265 WTC, Tel: 307-2930 Fax: no tiene, Persona de Contacto: Manuel Brea E-Mail: mbrea@capitalassets.com.pa con licencia de Casa de Valores No. Valores SMV No.327-2014, y a la Casa de Valores Eurovalores, S.A con oficinas en .Punta Pacífica, Torre Metrobank, Mezzanine, Teléfono 204-9090, Fax 204-9091, Persona de Contacto: Merina Chú Email: Merina.chu@metrobanksa.com www.eurovaloressa.com con licencia de Casa de Valores No.CNV-187-05 como corredores de Valores para la colocación de los Bonos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. en mercado primario. Las Casas de Valores Capital Assets and Consulting Inc, y Eurovalores, S.A., recibirán una comisión de un medio de uno por ciento (0.50%) del valor nominal de los bonos que coloque mediante su mejor esfuerzo en la promoción de los mismos entre sus clientes.

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

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

B.3 LIMITACIONES Y RESERVAS:

Cabe resaltar que ningún accionista mayoritario, director, dignatario, ejecutivo ni administrador del Emisor intenta suscribir todo o parte de la oferta. Ningún bono está asignado para su colocación en cualquier grupo de inversionistas específicos sino que los bonos serán ofrecidos al público en general. Los bonos no serán ofrecidos a inversionistas con un perfil específico. No se contempla oferta a accionistas actuales, directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, empleados o ex empleados del Emisor. La oferta sólo será hecha en la República de Panamá. La totalidad de la emisión neta de gastos y comisiones, será utilizado como capital de trabajo para expandir las operaciones de crédito del emisor.

C.-MERCADOS

La solicitud para el listado de los bonos en la Bolsa de Valores de Panamá fue presentada el 18 de noviembre de 2015.

D.- GASTOS DE LA EMISION

La Emisión mantiene los siguientes descuentos y comisiones:

	Precio al público	Gastos de la Emisión	Cantidad neta al Emisor
Por unidad	US\$1,000.00	US\$9.625	US\$990.375
Total	US\$40,000,000.00	US\$385,000.00	US\$39,615,000.00

A continuación desglose de gastos

Gastos	Periodicidad	Monto	Porcentaje
Comisión de Venta	Inicio	US\$200,000	0.5000
Bolsa de Valores	Inicio	US\$28,137	0.0703
Honorarios de estructuración financieros y legales	Inicio	US\$75,000	0.1875
Registro ante la SMV	Inicio	US\$12,000	0.0300
Inscripción Latinclear	Inicio	US\$1,000	0.0025
Comisión de Agente de Pago, Registro y Redención	Anual	US\$25,000	0.0625
Comisión de Fiduciario	Anual	US\$40,000	0.1000
Otros*	Inicio	US\$3,863	0.0097
Total Sumatoria de cuadro de comisiones y gastos		US\$385,000	0.9625

* En el rubro de otros gastos legales (no honorarios), al igual que los gastos publicitarios, los cuales incluyen la posible publicación de la oferta de venta Varios de los gastos han sido estimados por lo que pueden variar en el Prospecto Informativo definitivo.

Todos los gastos son asumidos por el Emisor.

E.- USO DE LOS FONDOS RECAUDADOS:

El producto neto de la emisión, US\$39,615,000.00 será utilizado como capital de trabajo para expandir las operaciones de crédito del emisor. Los fondos no serán utilizados para cancelar emisiones vigentes.

F.-IMPACTO DE LA EMISION:

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

	31 de diciembre de 2015 US\$	31 de diciembre de 2015 US\$
Pasivo e Inversión de Accionistas	Antes de la emisión	Después de la emisión

PASIVOS		
Sobregiros bancarios	2,651,701	2,651,701
Obligaciones bancarias	3,621,244	3,621,244
Bonos por pagar	31,231,000	71,231,000
VCN por pagar	33,300,000	33,300,000
Cuentas por pagar varias	303,482	303,482
Gastos acumulados e impuestos por pagar	2,448,754	2,448,754
Ingresos e Intereses no devengados	21,111,600	21,111,600
Total de Pasivos	94,667,781	134,667,781
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Acciones comunes	7,938,000	7,938,000
Utilidades retenidas	1,038,532	1,038,532
Total de Patrimonio de accionistas	8,976,532	8,976,532
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	103,644,313	143,644,313
RELACION DE PASIVO TOTAL A CAPITAL PAGADO	11.93	16.96

La relación total de pasivos totales /capital pagado antes de la oferta de acuerdo a los estados financieros al 31 de diciembre de 2015 es de 11.93 a 1, luego de emitida y en circulación la presente oferta la misma aumenta a 16.96 a 1.

El emisor mantiene las siguientes emisiones vigentes

Monto de la Emisión	Tipo de Valor	No. Resolución SMV	Fecha de Vencimiento	Monto en circulación US\$	Fiduciaria	Fideicomiso No.
12,000,000	Bono	295-12	8/Oct/2016	12,000,000	ABS Trust	FG 18-12
6,000,000	Bono	68-14	20/Mar/2018	6,000,000	Central Fiduciaria	FG 001-14
9,000,000	Bono	83-15	19/Mar/2019	8,963,000	Central Fiduciaria	FG 001-14
7,000,000	Bono	83-15	14/dic/2019	4,268,000	Central Fiduciaria	FG 001-14
10,000,000	VCN	579-14	3/Feb/2016	10,000,000	Central Fiduciaria	FG 003-14
3,000,000	VCN	579-14	10/Feb/2016	3,000,000	Central Fiduciaria	FG 003-14
1,800,000	VCN	579-14	21/Feb/2016	1,800,000	Central Fiduciaria	FG 003-14
11,000,000	VCN	579-14	29/Mayo/2016	11,000,000	Central Fiduciaria	FG 003-14
6,000,000	VCN	579-14	6/Julio/2016	6,000,000	Central	FG 003-14

					Fiduciaria	
1,500,000	VCN	579-14	17/Octu/2016	1,500,000	Central Fiduciaria	FG 003-14

G.-GARANTIA

a. Garantía de la emisión-Objetivo del Fideicomiso

El Emisor constituirá de acuerdo con las leyes de la República de Panamá un Fideicomiso irrevocable, con Central Fiduciaria, S.A., con Licencia otorgada por la Superintendencia de Bancos según Resolución SBP-FID No.0016-2013 del 4 de septiembre de 2013. En su cláusula primero se establece: Declara EL FIDEICOMITENTE que es emisor recurrente en el mercado de capitales de Panamá de bonos y valores comerciales negociables (VCN'S) a fin de obtener capital de operación para sus actividades como financiera, emisiones de valores éstas en las que garantiza el pago del capital, de los intereses periódicos y de los moratorios y de cualquier otra suma que por cualquier concepto se le adeude a los tenedores registrados, mediante cesión de cartera de préstamos y otros activos a fideicomisos de garantía constituidos con tal finalidad.

Continúa declarando EL FIDEICOMITENTE que está solicitando a la Superintendencia del Mercado de Valores el registro de una emisión de un Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios por un monto de hasta CUARENTA MILLONES DE DOLARES (US\$40,000,000.00), moneda de los Estados Unidos de América.

Termina declarando EL FIDEICOMITENTE su intención, dada su calidad de emisor recurrente, de constituir un fideicomiso "paraguas" (ómnibus trust) con el objetivo de garantizar el pago del capital, de los intereses periódicos y de los moratorios y de cualquier otra suma que por cualquier concepto se le adeude a los tenedores registrados de la emisión indicada en el párrafo anterior y de cualquier otra emisión de Valores Comerciales Negociables (VCN'S) o de bonos que en el futuro registre en la Superintendencia del Mercado de Valores.

b. Constitución y domicilio del Fideicomiso

El Fideicomiso de garantía será constituido de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, en un plazo no mayor de quince (15) días calendarios contados a partir de la fecha de Liquidación de las series correspondientes.

c. La Fiduciaria:

La fiduciaria será CENTRAL FIDUCIARIA, S.A., sociedad anónima panameña, debidamente constituida y existente de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público a la Ficha 811971, Documento 2448909 de la Sección Micropelículas (Mercantil) desde el día 21 de agosto de 2013, con domicilio en Avenida Samuel Lewis y Calle 56, Torre PDC, Piso 7, Panamá, República de Panamá, Teléfono: (507) 306-1230, Fax: (507) 306-1210, con licencia fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá mediante Resolución FID No. Licencia No: SBP-FID No.0016-2013, con fecha 4 de septiembre de 2013. La fiduciaria estará representada por Fernando Sucre Míguez, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal No. 8-263-54, debidamente facultado para este acto en su calidad de Representante Legal.

Toda notificación y comunicación a la fiduciaria y a su representante se hará así: Central Fiduciaria, S.A.; Atención: Fernando Sucre M.; Avenida Samuel Lewis y Calle 56, Torre PDC, Piso 7, Panamá, República de Panamá, Teléfono: (507) 306-1230, Fax: (507) 306-1210. Email: info@centralfiduciaria.com

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

d. Relaciones entre las partes

El Administrador de la Cartera de Bienes Fideicomitidos es el propio Emisor.

El Señor José María Herrera C., quien mantiene el cargo de Gerente General es accionista y director de Central Fiduciaria, S.A. que funge como la Fiduciaria y Agente de Pago, Registro y Redención, de la presente Emisión.

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

e. Obligaciones pendientes entre las partes:

La fiduciaria no es tenedora de valores de la solicitante ni será tenedora de los valores descritos en este prospecto ni prevé serlo a fin de evitar cualquier posible conflicto de interés.

f. Fideicomitentes:

La fideicomitente será HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A. Sociedad anónima debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, constituida mediante la Escritura Pública No. 6763 de 24 de octubre de 1994, debidamente inscrita en la Sección de Micropelícula (Mercantil) a la Ficha 293941, Rollo 44055, Imagen 45 del Registro Público el 28 de octubre de 1994; domiciliada en Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo, Planta Baja, local #6. Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622.

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

g. Bienes del Fideicomiso

EL FIDEICOMITENTE cederá a EL FIDEICOMISO los bienes fiduciarios indicados en la cláusula tercera del contrato de fideicomiso así:

(a) Créditos dimanantes de préstamos con garantía hipotecaria y anticrética, que cumplan con los términos y condiciones estipulados dentro del contrato de fideicomiso y con las normas del prospecto informativo. (Ver información acerca de las empresas que realizan los avalúos en la Sección VII, literal A.3 del prospecto informativo)

(b) Créditos dimanantes de préstamos personales, préstamos a jubilados y pensionados, préstamos de cualquier naturaleza y otras facilidades crediticias, pagarés, letras, acciones, bonos o cualquier bien adquirido por Hipotecaria Metrocredit, S.A., en la Bolsa de Valores de Panamá o fuera de ella, que cumplan con los términos y condiciones estipulados dentro del contrato de fideicomiso y con las normas del prospecto informativo y cuyos valores puedan ser determinables.

- (c) Valores debidamente autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores, de emisores distintos a la empresa emisora fideicomitente y de partes relacionadas, así como valores del Estado.
- (d) Aportes en efectivo.
- (e) Ganancias de capital, intereses, créditos y cualesquiera otros beneficios, derechos o acciones dimanantes de los bienes fideicomitidos.
- (f) Cartera de bienes reposeidos, según avalúo comercial.

Todos estos bienes objeto del fideicomiso son propiedad del fideicomitente.

Traspaso de Bienes al Fideicomiso:

EL FIDEICOMITENTE cederá a EL FIDEICOMISO los bienes fiduciarios indicados en la cláusula cuarta del Contrato de Fideicomiso así:

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

EL FIDEICOMITENTE cederá a EL FIDEICOMISO los bienes fiduciarios indicados en la cláusula precedente así: Préstamos con garantía hipotecaria y anticrética cuyo valor residual o saldo adeudado en los mismos sumen ciento diez por ciento (110%) de la cuota parte o porción de la garantía que hayan de cubrir. Además, la suma total de los avalúos de las propiedades hipotecadas debe equivaler al doscientos por ciento (200%) de la suma del valor residual o saldo adeudado.

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

a. Para emisiones de Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios o emisiones de bonos EL EMISOR contará con ciento ochenta (180) días calendarios desde el momento que la emisión de la serie respectiva es colocada en el mercado.

b. Para emisiones futuras de Valores Comerciales Negociables (VCN'S) EL EMISOR contará con doscientos setenta (270) días calendarios desde el momento que la emisión de la serie respectiva es colocada en el mercado.

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

EL FIDEICOMITENTE, cederá, para la presente emisión de bonos dentro de los 180 días calendarios y para futuras posibles emisiones de valores comerciales negociables (VCNs) dentro de los 270 días calendarios los valores emitidos por otros emisores que desee hagan parte de la garantía de su emisión, que se encuentren al día en el pago de intereses, y reemplazará aquellos anteriormente aportados que hubiesen caído en mora.

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

EL FIDEICOMITENTE traspasará a EL FIDEICOMISO los bienes fiduciarios, indicados en el literal (a) de la cláusula precedente, a saber créditos hipotecarios, mediante cesión en escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público; los indicados en el literal (b), a saber, créditos dimanantes de préstamos personales, préstamos a jubilados y pensionados, préstamos de cualquier naturaleza, y otras facilidades crediticias, pagarés, letras y otros documentos negociables, mediante endoso en debida forma de los correspondientes pagarés u otros documentos negociables. Además, se constituirá una cesión de créditos general sobre los mismos de acuerdo a los términos y condiciones del Contrato de Cesión.

La cesión de valores de otros emisores se efectuará mediante anotación en cuenta en la correspondiente central de custodia o registro de acciones y liquidación a nombre de LA FIDUCIARIA..

h. Revocabilidad, condiciones y plazos, onerosidad y remuneraciones:

El Contrato de Fideicomiso es irrevocable y terminará cuando el Fideicomitente haya pagado todas las sumas de capital e intereses adeudados a los Fideicomisarios según los términos y condiciones de la emisión de Bonos o Valores Comerciales Negociables que pudieran presentarse en el futuro, y se extinguirá además bajo cualesquiera de los supuestos contemplados en el artículo 33 de la Ley No. 1 de 5 de enero de 1984. Una vez terminado EL FIDEICOMISO y satisfechas íntegramente las obligaciones del Emisor, cualesquiera bienes fiduciarios en poder de LA FIDUCIARIA serán entregados y traspasados a EL FIDEICOMITENTE

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

(a) CENTRAL FIDUCIARIA, S.A., tendrá derecho a recibir de y cobrar a EL FIDEICOMITENTE por la prestación de sus servicios, anualmente, honorarios fiduciarios equivalentes a un décimo (1/10) del uno por ciento (1%) del valor nominal de los valores cuyo repago esté respaldado por el presente

Fideicomiso pagaderos en la fecha en que la Superintendencia del Mercado de Valores autorice el registro de la respectiva emisión y, sucesivamente, en el aniversario de dicha fecha, cada año, durante la vigencia de EL FIDEICOMISO. Esta remuneración podrá ser pagada o descontada de los bienes fideicomitidos. Asimismo, será pagada con prelación a cualquier otro pago, incluyendo el pago de los demás gastos ordinarios y extraordinarios de EL FIDEICOMISO de garantía, del pago de los intereses y capital de los VALORES.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

h. Gastos

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

i. Beneficiarios:

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

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

j. Remoción de la Fiduciaria:

LA FIDUCIARIA podrá ser removida según lo establecido por los artículos 30 y 31 de la Ley No. 1 de 5 de enero de 1984.

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

k. Renuncia de la Fiduciaria:

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

En caso de que, ni EL FIDEICOMITENTE en su plazo, ni LA FIDUCIARIA en el suyo, hayan podido encontrar una nueva fiduciaria dispuesta a asumir el encargo fiduciario, LA FIDUCIARIA así se lo hará saber a los FIDEICOMISARIOS, a la Superintendencia de Bancos, a la Superintendencia del Mercado de Valores, y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. A partir de la fecha de esta comunicación cesarán todas las obligaciones fiduciarias excepto la de custodiar los bienes fideicomitados a ese momento, los cuales entregará oportunamente a quienes indiquen dichas autoridades. LA FIDUCIARIA quedará relevada de toda responsabilidad por las obligaciones que hubiere adquirido como consecuencia del contrato de FIDEICOMISO desde el momento que entregue los bienes fiduciarios a la nueva fiduciaria. El contrato de fideicomiso no contempla la figura del Fiduciario sustituto.

l. Fiduciario sustituto:

El contrato de fideicomiso no contempla fiduciario sustituto.

ñ. Facultades, obligaciones y responsabilidades de la Fiduciaria:

Facultades:

Sin limitar el principio general establecido por la ley en el sentido de que el Fiduciario tendrá las más amplias facultades y poderes para administrar y disponer de los bienes fideicomitados podrá ejercer todas las acciones y derechos inherentes al dominio sobre los bienes fiduciarios, en los términos que considere

necesarios. Dentro de los parámetros determinados en EL FIDEICOMISO y demás condiciones y obligaciones legales, tendrá como principales facultades:

- (a) Deducir, retener, expender y pagar lo que sea necesario o conveniente, a su entero juicio y discreción, para sufragar los gastos inherentes a la conducción, manejo y disposición de EL FIDEICOMISO, y pagar todos los impuestos, pólizas de seguro, gastos legales, asesorías, deudas, reclamos o cargos que en algún momento se deba por, o que pueda existir en contra de, o en relación con, el Contrato de fideicomiso.
- (b) Ejercer todos los derechos y acciones que le correspondan como acreedor de créditos de cualquier naturaleza, cedidos a EL FIDEICOMISO, incluyendo, sin limitación, la imposición de mecanismos y políticas de recaudación de los pagos que se reciban de los deudores, variación de tasas de interés y cualquier otra gestión extrajudicial o judicial de cobros de créditos que considere necesarios.
- (c) Ejercer todos los derechos y acciones que le correspondan como acreedor hipotecario de los créditos hipotecarios que formen parte de los bienes fideicomitados, incluyendo, sin limitación, la imposición de mecanismos y políticas de recaudación de los pagos que se reciban de los deudores hipotecarios, la variación de tasas de interés de los créditos hipotecarios, la aprobación de constitución de gravámenes adicionales siempre que no contravengan al correspondiente crédito hipotecario sobre los bienes que lo garantizan, iniciar acciones extrajudiciales y judiciales de cobros de los créditos hipotecarios, ejecutar las garantías reales y personales, y administrar los bienes inmuebles que respaldan los créditos hipotecarios.
- (d) Comprometer o transar, o someter a arbitraje, o defenderse con cargo a EL FIDEICOMISO y a EL FIDEICOMITENTE, ante demandas o reclamos que se presenten con ocasión del Contrato de fideicomiso o de su ejecución.
- (e) Actuar a través de mandatario(s) o apoderado(s) en lo que sea necesario o conveniente, a su entero juicio o discreción, para cumplir con sus obligaciones y ejercer sus facultades.
- (f) Cobrar, directamente de los bienes fideicomitados si así lo tuviere a bien, sus honorarios de estructuración y comisiones de administración y los gastos de ejecución de EL FIDEICOMISO.
- (g) Remover al administrador de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Administración, lo cual no podrá ser efectivo hasta tanto LA FIDUCIARIA asuma la administración o haya contratado los servicios de administración de un nuevo administrador.
- (h) Cualquier otra atribución establecida en el contrato de FIDEICOMISO o acordada posteriormente entre las partes. El fiduciario no cuenta con facultad para autorizar sustitución de garantías otorgadas como parte de la solicitud de oferta pública.

Obligaciones:

LA FIDUCIARIA tendrá las siguientes obligaciones:

- (a) Presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores, la Superintendencia de Bancos de Panamá y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., con la frecuencia que estos exijan y dentro del término establecido para ello, informes del estado de EL FIDEICOMISO. Por lo pronto, y hasta tanto las autoridades no dispongan otra cosa, se presentará ante la Superintendencia del Mercado de Valores, directamente o por conducto del emisor, un informe trimestral del estado de EL FIDEICOMISO, dentro de los primeros diez (10) días hábiles del mes siguiente; y, se incluirá la información pertinente en el informe consolidado a la Superintendencia de Bancos de Panamá a ser presentado trimestralmente, dentro de los primeros diez (10) días hábiles del mes siguiente.
- (b) Informar por escrito tanto a la Superintendencia del Mercado de Valores, la Superintendencia de Bancos de Panamá y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., como a los Tenedores Registrados o a sus representantes sobre cualquier evento de incumplimiento en el Contrato de Fideicomiso, por parte del

Fideicomitente o Emisor dentro de los cinco días (5) hábiles siguientes desde la fecha que tuvo conocimiento.

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

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

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

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

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

Responsabilidades:

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

LA FIDUCIARIA estará relevada de toda responsabilidad en tanto actúe de conformidad con las instrucciones de este contrato y, por tanto, no será responsable por la pérdida o deterioro de los bienes fiduciarios, ni por la eficacia o suficiencia de los mismos para garantizar el pago o redención de las obligaciones para con EL FIDEICOMISARIO. Tampoco se hará responsable a LA FIDUCIARIA de la forma en que el Agente de Pago, Registro y Redención disponga de los dineros que LA FIDUCIARIA le entregue en cumplimiento de lo establecido en EL FIDEICOMISO. En consecuencia, LA FIDUCIARIA tendrá derecho a ser reembolsada de cualquier pérdida o gasto que sufiere o tuviere que hacer, incluyendo aquellos gastos que guarden relación con su defensa, tales como gastos de abogados, constitución de fianzas o cualquier otro. Esta indemnización tendrá prelación en su pago sobre cualquier gasto u obligación de EL FIDEICOMISO, incluyendo las obligaciones de pago de capital e intereses de los bonos o valores comerciales negociables. Las deudas y obligaciones incurridas por LA FIDUCIARIA en el ejercicio de su cargo de conformidad con los términos y condiciones de EL FIDEICOMISO serán deudas exclusivas de EL FIDEICOMISO y de las cuales EL FIDEICOMISO responderá única y exclusivamente con los bienes fiduciarios y no con bienes que formen parte del patrimonio propio de LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE O LOS FIDEICOMISARIOS.

Obligaciones del Fideicomitente

De acuerdo a la cláusula octava del contrato de fideicomiso, el fideicomitente tendrá las siguientes obligaciones:

EL FIDEICOMITENTE tendrá entre sus obligaciones:

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

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

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

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

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

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

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

m. Prohibiciones y limitaciones:

Los bienes fideicomitados no podrán ser, ni total ni parcialmente, hipotecados; o dados en prenda ni constituirse sobre ellos cualquier otro gravamen voluntario, por parte de EL FIDEICOMITENTE.

De igual manera, los bienes fideicomitados no podrán ser, ni total ni parcialmente, secuestrados, embargados o de cualquier otra manera perseguidos por los acreedores de EL FIDEICOMITENTE, de LA FIDUCIARIA, ni de ambos.

LA FIDUCIARIA no podrá, con los bienes fideicomitados, contratar otros empréstitos o emitir títulos de deuda, salvo por las obligaciones contempladas en EL FIDEICOMISO.

Una vez terminado el Fideicomiso y satisfechas íntegramente las obligaciones del emisor, cualesquiera Bienes Fiduciarios restantes serán entregados y traspasados a los Fideicomitentes que los hubieran generado y traspasado.

El contrato de fideicomiso no contempla instrucciones del fideicomitente en cuanto que prohíban al fiduciario de por sí o por interpósita persona a adquirir los bienes dados en fideicomiso.

n. Sustitución de garantías:

La fiduciaria no cuenta con facultad para otorgar sustitución de garantía otorgada como parte de la solicitud de oferta pública.

o. Otras prohibiciones y limitaciones:

No hay prohibiciones y limitaciones impuestas al fiduciario en el ejercicio del fideicomiso distintas a las expresadas en el resto de esta sección del prospecto.

p. Reglas de los bienes fideicomitados:

LA FIDUCIARIA deberá actuar con la diligencia de un buen padre de familia en el ejercicio de su cargo y no podrá disponer de los bienes fiduciarios en forma contraria o distinta a la establecida en el contrato de FIDEICOMISO. LA FIDUCIARIA podrá establecer todas aquellas cuentas bancarias y contables que considere necesarias o convenientes para permitirle cumplir con los objetivos de EL FIDEICOMISO. Los términos, condiciones y reglamentaciones de dichas cuentas serán determinados por LA FIDUCIARIA. Asimismo, LA FIDUCIARIA utilizará los bienes fideicomitados para dar cumplimiento a los fines y objetivos de EL FIDEICOMISO.

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

q. Secuestros y embargos:

Los bienes fiduciarios constituirán un patrimonio separado, independiente y distinto de los bienes propios de LA FIDUCIARIA para todos los efectos legales y no podrán ser secuestrados ni embargados, salvo por obligaciones incurridas o por daños causados con ocasión de la ejecución del contrato de fideicomiso, o por terceros cuando dichos bienes fiduciarios se hubieren traspasado o retenido con fraude y en perjuicio de sus derechos.

r. Caución de manejo:

No hay caución de manejo.

s. Causales de extinción:

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

(a) EL FIDEICOMITENTE haya pagado todas las sumas de capital e intereses adeudadas a LOS FIDEICOMISARIOS según los términos y condiciones de los los bonos o valores comerciales negociables,, cumpliéndose a satisfacción los fines para los cuales fue constituido EL FIDEICOMISO, en cuyo caso, una vez terminado el FIDEICOMISO, los bienes fideicomitados en poder de LA FIDUCIARIA serán entregados y traspasados a EL FIDEICOMITENTE.

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

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

(c) Cuando LA FIDUCIARIA haya entregado los bienes fideicomitados a los FIDEICOMISARIOS de los bonos o valores comerciales negociables en la forma que se indica en la Cláusula DECIMA PRIMERA, sobre Declaración de Vencimiento Anticipado, del Contrato de fideicomiso.

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

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

t. Solución de controversias:

Las controversias que surjan entre EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA, o entre LOS FIDEICOMISARIOS y LA FIDUCIARIA, derivadas de la ejecución de EL FIDEICOMISO, serán sometidas a arbitraje de derecho, conforme al procedimiento establecido por el Decreto Ley 5 de 8 de julio

de 1999 que establece el régimen general de arbitraje y de la conciliación y la mediación en la República de Panamá, debiendo cada parte designar un árbitro, y estos designarán a un dirimente. Los árbitros deberán ser abogados idóneos para ejercer la profesión en la República de Panamá. El tribunal arbitral tendrá su asiento en la República de Panamá.

u. Audidores de la fiduciaria:

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

v. Copias del Contrato

Ambas partes suscriben el contrato de fideicomiso en cuatro ejemplares de igual tenor literal y valor legal, uno para cada uno de ellas, uno para el agente residente que refrenda el contrato y el cuarto para la Superintendencia de Mercado de Valores.

Copias de la Escritura podrán ser solicitadas a la fiduciaria, a la Notaría Octava del Circuito de Panamá o al Registro Público de Panamá, autenticadas o no, según sea el caso, por el fideicomitente o por los fideicomisarios, quienes correrán con los gastos de las mismas

w. Agente residente:

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

Comunicaciones:

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

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

Toda notificación o comunicación a EL FIDEICOMITENTE o a LA FIDUCIARIA deberá ser dada por escrito y entregada y firmada por la persona que da la notificación, cuando sea del caso, a las siguientes direcciones:

A EL FIDEICOMITENTE:
HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.
Atención: JOSÉ MARÍA HERRERA
Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall
El Cangrejo, Local #6

Apartado 0830-00827
Teléfono: 223-6065
Fax: 213-0622
E-mail: hipotecaria@metrocreditpanama.com

A LA FIDUCIARIA:
CENTRAL FIDUCIARIA, S.A.
Atención: Fernando Sucre Miguez
Avenida Samuel Lewis y Calle 56,
Torre PDC, Piso 7
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 306-1230
Fax: (507) 306-1210
E-mail: info@centralfiduciaria.com

La cláusula Décima Tercera (Responsabilidad Especial de El Fideicomitente) es una cláusula restrictiva expresa lo siguiente:

EL FIDEICOMITENTE declara expresamente y bajo la gravedad del juramento, que los bienes de que dispone en el momento de la constitución de este FIDEICOMISO, aparte de los que conforman el objeto de la misma, son suficientes para atender la totalidad de las obligaciones contraídas por los mismos, incluyendo sus accesorios, con anterioridad a la fecha de la celebración del contrato de fideicomiso. Así mismo, manifiesta EL FIDEICOMITENTE que con la constitución de este FIDEICOMISO no se produce un desequilibrio en su patrimonio que les impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en cuanto como se dijo, poseen otros bienes que son suficientes para atender dichos créditos. También garantiza EL FIDEICOMITENTE que el presente FIDEICOMISO no tiene como causa, ni produce como efecto, la defraudación de derechos de terceros por la disminución de la prenda general de sus acreedores y, sin perjuicio de la responsabilidad penal del caso, se comprometen a responder civilmente por las consecuencias de la inexactitud o reticencia de las declaraciones contenidas en esta cláusula. EL FIDEICOMITENTE se compromete expresamente a que esta declaración de responsabilidad especial que ahora hace respecto a la emisión del Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios que actualmente tramita le será aplicable a todas las emisiones que en el futuro pretenda amparar bajo el presente fideicomiso.

EL FIDEICOMITENTE se compromete expresamente a que su cartera de préstamos a partes relacionadas, no podrá exceder, en ningún momento, el veinticinco por ciento (25%) del total de la cartera de préstamos de la empresa emisora, ni el veinticinco por ciento (25%) del total de la cartera de préstamos de la empresa emisora transferida a EL FIDEICOMISO.

EL FIDEICOMITENTE se compromete expresamente a que en su cartera de préstamos, no se concentre más del diez por ciento (10%) en un mismo deudor y sus partes relacionadas y que no se concentre más del diez por ciento (10%) en un mismo deudor y sus partes relacionadas del total de la cartera de préstamos transferidos al FIDEICOMISO.

En caso de caer en morosidad parte de la cartera asignada a EL FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE se compromete a reemplazar los créditos cedidos morosos por otros que se encuentren en situación corriente. Lo mismo ocurre en el caso de que parte de la cartera sea pre pagada o expire antes que las emisiones garantizadas, de manera que, en todo momento, los créditos cedidos deberán estar vigentes y al día, independientemente de su valor residual o saldo adeudado.

No se considerarán préstamos reestructurados aquellos en que estando el deudor al día en el cumplimiento de sus obligaciones se le prestan sumas adicionales

De acuerdo a la cláusula Segunda del Contrato de Fideicomiso, Los beneficiarios de EL FIDEICOMISO o FIDEICOMISARIOS serán todos aquellos Tenedores Registrados de la presente emisión de bonos y valores comerciales negociables que pudieran darse en el futuro referidos en la cláusula PRIMERA, cuyo listado mantendrá el Agente de Pago, Registro Y Redención designado por EL FIDEICOMITENTE.

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

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

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

1. Recibir y aplicar todos los pagos que hagan los deudores de los créditos conforme los términos y condiciones de los respectivos contratos de crédito.
2. Cobrar, judicial o extrajudicialmente, las sumas de capital, intereses y demás sumas que sean pagaderas por los deudores de acuerdo con los términos y condiciones de los respectivos contratos de crédito
3. Determinar las tasas de interés de los créditos.
4. Exigir que las garantías de los créditos mantengan sus condiciones de exigibilidad, así como los seguros correspondientes y de no ser así, contratar los seguros correspondientes de acuerdo con los términos de los respectivos contratos de crédito. Dichos seguros deberán cumplir con las exigencias legales que permitan tener como beneficiario a Central Fiduciaria, S.A., en su calidad de administrador de EL FIDEICOMISO.
5. Preparar, enviar, recibir y manejar toda la correspondencia, notificaciones, documentación e instrucciones que EL FIDUCIARIO, en su carácter de acreedor de los créditos, tuviese que dar o recibir de los deudores o de terceras personas, en relación con los créditos.
6. Administrar y aplicar los fondos que se reciban de los créditos de conformidad con los términos y condiciones del contrato de administración y demás documentos de contratación, y con tal fin establecer y operar las cuentas administrativas y las cuentas operativas que sean requeridas para ellos.
7. Llevar la contabilidad de LA CARTERA DE CRÉDITOS FIDEICOMITIDOS.

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

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

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

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

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

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

SEXTA: (Criterios de administración de los créditos). Salvo que se estipule lo contrario en el contrato de administración, o que las partes acuerden lo contrario, en la medida en que las circunstancias lo permitan, en el cumplimiento de sus obligaciones contraídas en el contrato de administración, EL ADMINISTRADOR utilizará los mismos criterios, estándares, políticas, prácticas y procedimiento que usualmente emplea en el manejo y la administración de sus propios créditos. Cualquier modificación sobre dichas políticas, deberá ser puesta en conocimiento de EL FIDUCIARIO para su aprobación, cuando ello pudiera afectar LA CARTERA DE CRÉDITOS FIDEICOMITIDOS objeto de administración, exclusivamente.

En el cumplimiento de sus obligaciones bajo el contrato de administración, EL ADMINISTRADOR podrá renunciar o dejar de ejercer cualquier derecho que le confieran los contratos de crédito de estimarlo conveniente, siempre que dicha renuncia sea aprobada por EL FIDUCIARIO y que la misma conste por escrito.

SÉPTIMA: (Responsabilidad de la administración).

1. En el desempeño de su cargo, EL ADMINISTRADOR podrá actuar con base en cualquier documento que este creyese ser auténtico y estar firmado o ser presentado por la persona autorizada para ello.

2. En el desempeño de su cargo, EL ADMINISTRADOR podrá actuar a través de agentes o mandatarios, sin que por ello pueda interpretarse que cesa su responsabilidad frente a los activos puestos bajo su administración, de suerte que será responsable por la negligencia o dolo de dichos agentes o mandatarios, sin perjuicio de las acciones que le asistan a título personal para repetir contra dichos agentes o mandatarios.

3. En el desempeño de su cargo, EL ADMINISTRADOR no será responsable por ninguna acción que tome u omite tomar de buena fe, que creyese estar dentro de los poderes y autorizaciones conferidas mediante el contrato de administración, salvo que medie dolo, negligencia o culpa.

4. EL FIDEICOMISO indemnizará y mantendrá a EL ADMINISTRADOR a salvo de toda responsabilidad que se le pudiera imputar por el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de administración, salvo en los casos en que hubiere dolo, negligencia o culpa.

OCTAVA: (Reforma de los contratos de crédito): En ejercicio de los poderes conferidos a EL ADMINISTRADOR en el Contrato de administración, las partes expresamente acuerdan que cualquier

modificación a los términos y condiciones de cualquier contrato de crédito sujeto a la administración que aquí se contempla, y que requiera de un instrumento otorgado en Escritura Pública e inscrita en el Registro Público de Panamá, deberá ser aprobado por EL FIDUCIARIO de manera expresa y escrita.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DÉCIMA QUINTA: (Acciones contra deudores morosos).

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

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

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

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

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

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

DÉCIMA OCTAVA: (Determinación de la tasa de interés de los créditos).

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

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

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

H: EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO Y DECLARACION DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.

Causales de Vencimiento Anticipado:

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

- Si el Emisor incumple su obligación de pagar intereses y/o capital vencido y exigible a cualesquiera de los Tenedores Registrados de los bonos, en cualquiera de las fechas de pago de capital y/o intereses. El

Emisor tendrá un plazo de quince (15) días calendarios contados a partir de la fecha en que ocurrió dicha situación para subsanar dicho incumplimiento.

- Si El Emisor manifestará, de cualquier forma escrita, su incapacidad por pagar cualquiera deuda significativa por él contraída, caiga en insolvencia o solicitara ser declarado, o sea declarado en quiebra o sujeto al concurso de acreedores, este tendrá un plazo de quince (15) días calendarios para subsanarla. Esto aplica a la presente emisión de Bonos.
- Si se inicia uno o varios juicios en contra de El Emisor y se secuestran o embargan todos o sustancialmente todos sus bienes y tales procesos o medidas no son afianzados una vez transcurridos quince (15) días calendario de haberse interpuesto la acción correspondiente.
- Si se inicia proceso de quiebra, reorganización, acuerdo de acreedores, insolvencia o su mera declaración, o liquidación en contra del Emisor.

- **A.8.- Vencimiento anticipado.** En caso de que:

- (a) uno o más Eventos de Incumplimiento, al tenor de lo dispuesto en la Sección VI, Descripción de la Oferta – H Eventos de Incumplimiento y Declaración de Vencimiento Anticipado del prospecto informativo de la respectiva emisión, o este o cualesquiera contratos que constituyen esta emisión de bonos hipotecarios o cualquier otra en el futuro ocurriesen, continuasen y no hubiesen sido, en la opinión de LA FIDUCIARIA, subsanados dentro de los quince (15) días calendarios contados a partir de la fecha de notificación a EL FIDEICOMITENTE del correspondiente Evento de Incumplimiento; o que
- (b): Tenedores que representen el treinta por ciento (30%) o más del valor nominal total de los Bonos Hipotecarios emitidos hubiesen enviado a LA FIDUCIARIA Notificaciones de Incumplimiento, LA FIDUCIARIA en nombre y representación de LOS FIDEICOMISARIOS, quienes por este medio consienten a dicha representación, mediante notificación por escrito a EL EMISOR (la “Declaración de Vencimiento Anticipado”) declarará todos los bonos hipotecarios de la Oferta de plazo vencido y exigirá a EL EMISOR el pago inmediato del capital e intereses de los mismos, en cuya fecha todos y cada uno de los bonos o valores comerciales negociables o bonos de posibles de emisiones futuras serán una obligación vencida sin que ninguna persona deba de cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito.

Una vez notificada la Declaración de Vencimiento, LA FIDUCIARIA procederá a:

(a) Informar por escrito tanto a la Superintendencia del Mercado de Valores, la Superintendencia de Bancos de Panamá y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., como a los Tenedores Registrados o a sus representantes sobre cualquier este hecho, por parte del Fideicomitente o Emisor desde la fecha que tuvo conocimiento mediante un Hecho de Importancia

Además, tomar todos los pasos necesarios para tener bajo su control la administración de los bienes fiduciarios y perfeccionar el traspaso y el pago de los frutos de los mismos a EL FIDEICOMISO. Desde ese momento, se entiende que LA FIDUCIARIA queda autorizada para nombrar una oficina de abogados que se encargue del cobro de los bienes fiduciarios que, por su naturaleza, deban ser cobrados judicialmente. Los gastos y honorarios serán en todo caso cargados a EL FIDEICOMISO;

(b) Vender los bienes fiduciarios que por su naturaleza legal pueden ser vendidos, por medio de subasta pública anunciada por tres (3) días hábiles consecutivos en un (1) diario de amplia circulación, a menos que el ochenta por ciento (80%) de los FIDEICOMISARIOS de los bonos o valores comerciales negociables de posibles emisiones futuras que le hayan solicitado por escrito a LA FIDUCIARIA

proceder en forma distinta, en cuyo caso LA FIDUCIARIA podrá optar por proceder en la forma indicada por dichos FIDEICOMISARIOS;

(c) Tomar todos los pasos que estime convenientes para vender los créditos que forman parte de los bienes fideicomitidos, al mejor postor.

(d) Reembolsarse cualquier gasto o desembolso en que hubiese incurrido por razón de EL FIDEICOMISO, o cualquier honorario devengado pero no satisfecho por EL FIDEICOMITENTE;

(e) Ejercer las funciones de Agente de Pago, Registro y Transferencia y pagar a LOS FIDEICOMISARIOS de los de los bonos o valores comerciales negociables de posibles emisiones futuras las sumas de capital e intereses adeudados por EL FIDEICOMITENTE, utilizando para ello el producto de la venta de los bienes fiduciarios y el efectivo que ya forme parte de EL FIDEICOMISO.

(f) LA FIDUCIARIA utilizará el producto de la venta de los bienes fiduciarios, con el ánimo de cancelar las obligaciones derivadas de los valores sin que por ello se garantice su cancelación total. En caso de valores insolutos, estas obligaciones serán asumidas directamente por EL FIDEICOMITENTE, quien desde ya por este medio las acepta como suyas.

(g) Una vez notificada la Declaración de Vencimiento Anticipado, el Poder otorgado en la cláusula SEXTA del contrato de fideicomiso, referente a la administración de los bienes fiduciarios, se considerará revocado y cualquier pago que reciba EL FIDEICOMITENTE será remitido inmediatamente a LA FIDUCIARIA.

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

Si bien el Contrato de Fideicomiso no lo especifica, en caso de que un beneficiario del fideicomiso desee obtener copia del mismo, deberá solicitarla por escrito al Fiduciario, quien emitirá una copia con cargo al solicitante.

El Contrato de Fideicomiso se encuentra firmado por la firma forense Sucre, Briceño & Co., Asesores Legales del oferente, siendo el socio responsable el Lic. Fernando Sucre Miguez. Las generales de esta empresa son las siguientes: Ave. Samuel Lewis y Calle 58 Obarrio, Torre ADR, Piso 8, Apartado 0816-01568, Teléfono 208-5400, Fax: 263-4194, E-Mail: fsucre@sucrelaw.com

VII.- INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

A.- HISTORIA Y DESARROLLO DEL EMISOR:

A.1 CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN:

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, debidamente inscrita en la Sección de Micropelículas (Mercantil) a la Ficha 293941, Rollo 44055, Imagen 45 del Registro Público del 28 de octubre de 1994 y opera como una empresa financiera autorizada por la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias de Panamá, autorizada mediante Resolución No. 587

del 4 de diciembre de 1996. La duración de la sociedad es perpetua. La solicitante tiene sus oficinas ubicadas en Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, Panamá, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622. Su correo electrónico es:hipotecaria@metrocreditpanama.com.

A.2 PERSONAL Y OFICINAS:

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

En la actualidad, producto de la creación de un call center (centro de llamadas de cobros) con el fin de mantener la eficiencia en los cobros así como baja morosidad tomando en cuenta una proyección de cartera para el año 2016 de \$100 millones. El mismo funciona en las oficinas de la Casa Matriz. La empresa cuenta con 101 colaboradores más su dueño-gerente, y además cuenta con 14 centros de captación de préstamos al 31 de diciembre de 2015, además de la Casa Matriz cuenta con oficinas en David, Santiago, Chitré, Aguadulce, Penonomé, La Chorrera, Cerro Viento, Bugaba, y Arraiján, Milla 8 (Las Cumbres) y Balboa en Río Abajo. Para el mes de agosto de 2014 se abrió el Centro de Captación de Préstamos de Coronado y en la primera semana de septiembre 2014 abrió sus puertas la Sucursal Betania. En el mes de marzo de 2016 inició operaciones el Centro de Captación de Préstamos de Las Tablas.

El crecimiento de la empresa a través de centros de captación de préstamos en todo el país, ha sido financiado con el capital de trabajo de la empresa, y con el producto de las emisiones anteriores. El monto neto de depreciación y amortización invertido en cada uno de estos centros de captación de préstamos es el siguiente al 31 de diciembre de 2015: (cifras en US\$)

Activos Fijos	Terreno	Edificio	Equipo Rodante	Equipo de Ofic.	Mobiliario y Enseres	Instalación y mejoras	Letrero	Gasto de Organización	Totales
Panamá	500,000	*60,000	308,041	202,247	121,365	239,171	21,999	39,149	1,493,972
Chitré			26,353	20,681	10,997		11,921	14,650	84,602
Santiago			47,681	30,969	29,832		20,832	20,272	149,586
Penonomé		*158,000	67,137	23,829	14,614		5,971	29,149	298,700
David			103,674	15,965	33,615		1,160	21,888	176,302
Aguadulce			22,367	10,637	8,257		2,677	11,891	55,829
Chorrera			20,367	16,420	11,625		12,038	22,862	83,312
Cerro Viento			33,869	14,298	9,846		5,639	12,240	75,892
Bugaba			34,674	17,514	13,638		12,285	16,394	94,505
Vista Alegre		*92,500		18,872	12,429		8,092	16,106	147,999
Las Cumbres		*82,170	30,981	15,182	16,160		3,633	26,289	174,415
Balboa			10,748	18,297	5,405		4,004	19,370	57,824
Coronado			15,719	12,804	10,462		7,345	12,732	59,062

Betania			20,692	8,937	8,511		3,822	20,423	62,385
24 de diciembre			26,687	15,047	1,656		6,721	18,537	68,648
Las Tablas					15,023			11,700	26,723
Sub Totales	500,000	*392,670	768,990	443,699	323,435	239,171	128,139	313,652	3,109,756
Depreciación y Amortización Acum.	0	-80,816	-536,347	-357,635	-157,249	-167,273	-82,412	-230,496	-1,612,228
Total	500,000	311,854	232,643	86,064	166,186	71,898	45,727	83,156	1,497,528

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

A.3 CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO:

Hipotecaria Metrocredit, cuenta en la actualidad con líneas de crédito bancario por aproximadamente \$12,000,000 dólares con plazos a 48 meses y una utilización cercana a \$ 3,621,244 , mismos que no serán cancelados con el producto de la presente emisión, y sobregiros (garantizados por depósitos a plazo fijo) por \$2,651,701, que no serán cancelados con el producto de esta emisión. A corto plazo no pretende incrementar el monto de las líneas de crédito bancarias de manera significativa.

A continuación detalle de obligaciones bancarias otorgadas por bancos y sus características al 31 de diciembre de 2015:

BANCO	MONTO OTORGADO US\$	TASA DE INTERESES	GARANTIA	PLAZO	PORCION CORRIENTE DE PRESTAMOS POR PAGAR	PORCION A LARGO PLAZO DE PRESTAMOS POR PAGAR
Caja de Ahorros	1,000,000	8.5%	Hipotecas al 125%	60 meses	674,777	
Metrobank	2,000,000	6.5%	Depósito pignorado e Hipotecas	48 meses (varios préstamos)	490,000	
Banco BAC	500,000	6.5%	Depósito Pignorado e Hipotecas	120meses/	9,393	29,777
Global Bank	4,000,000	6.5%	Hipotecas al 125%	84meses	583,287	834,010
Balboa Bank & Trust	1,000,000	6.5%	Hipotecas al 125%	48 meses		

St. George Bank	\$2,000,000	6.50%	Hipotecas al 125%	48 meses		
Banisi	\$1,000,000	6.50%	Depósito Pignorado	24 meses	1,000,000	
TOTAL	\$12,000,000				2,757,457	863,787

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

La cartera hipotecaria total asciende a 3,946 hipotecas que suman \$175,735,271 en avalúos lo que significa que el monto promedio por hipoteca es de US\$20,821.36 está cubierto por una garantía de US\$44,899.15 (215.64% de cobertura). Cada préstamo promedio equivale a 0.0002534 del total de la cartera, lo que indica un riesgo altamente diversificado, así como los préstamos

Las emisiones vigentes (ver Sección F, Impacto de la Emisión) están garantizadas por una cartera de 3,898 hipotecas que suman \$169,868,596.00 en avalúos lo que significa que el monto promedio por hipoteca es de US\$20,821.36 y está cubierto por una garantía de US\$44,899.15. Cada préstamo promedio equivale a 0.0002534 del total de la cartera, lo que indica un riesgo altamente diversificado, así como los préstamos.

Los préstamos de la Caja de Ahorros y Global Bank están garantizados por 48 hipotecas segregadas por un monto de préstamos de \$2,715,092. y avalúos por \$5,866,675.07.

Las empresas encargadas de los avalúos de Hipotecaria Metrocredit, S.A., son AIR Avalúos, empresa de la localidad, y cuyos avalúos son reconocidos en los principales bancos y aseguradoras de la plaza, tales como Banistmo, MAPFRE, Scotiabank, BAC., Banco General, S.A. y la Caja de Ahorro, así como en todas las aseguradoras de la plaza. Esta empresa fue fundada en el año 2001, como parte del Grupo AIR fundado en 1985. Cuenta con sucursales en Zona Libre de Colón, David, Chiriquí y en Santiago de Veraguas. Entre sus principales servicios se encuentran: avalúos residenciales, comerciales, avalúos pecuarios y agrícolas, avalúos de embarcaciones, inspecciones de maquinaria, inspecciones de avance de obra para fianzas de construcción y para financiamiento interino, e inspecciones de administración de riesgo. También efectúa avalúos la empresa Avinco fundada en el año 2000, como empresa evaluadora de reconocido prestigio, en el ámbito bancario y empresarial, que igualmente es aceptada por la mayoría de bancos y aseguradoras del país, e incluso el MEF.

A la fecha el emisor solo ha desarrollado parcialmente, una política de gobierno corporativo que será analizado posteriormente.

A continuación presentamos un estado de capitalización y endeudamiento del Emisor para los períodos de 31 de diciembre de 2015, 31 de diciembre de 2014, 31 de diciembre de 2013, y 31 de diciembre de 2012.

Pasivos y Fondos de Capital	31 Dic. 2012	31 Dic. 2013	31 Dic. 2014	31 Dic. 2015
	US\$	US\$	US\$	US\$

Pasivo				
Obligaciones bancarias	1,973,254	2,362,123	4,557,144	6,272,945
Impuestos y retenciones por pagar	697,540	1.305,147	1,633,180	2,448,754
Cuentas por pagar	88,042	151,077	185,318	303,482
Ingresos e intereses no devengados	12,553,343	15,688,012	19,874,908	21,111,600
Cuentas por pagar accionistas	4,901	0	0	0
Bonos y VCNs por Pagar por Pagar	38,245,000	46,250,000	55,250,000	64,531,000
Total de pasivos	53,562,080	65,756,359	81,500,550	94,667,781
Patrimonio de los accionistas				
Acciones comunes sin valor nominal, Emitidas y en circulación 4,000 acciones	3,045,000	4,000,000	5,000,000	7,938,000
Utilidades retenidas	891,291	989,127	707,823	1,038,532
Total de patrimonio de accionistas	3,396,291	4,989,127	5,707,823	8,976,532
TOTAL	57,498,371	70,745,486	87,208,373	103,644,313

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

Sexta Emisión de Bonos, autorizada mediante la Resolución No. SMV295-12 del 27 de agosto de 2012. Es por un monto de US\$12 millones los cuales se encuentran vigentes en la actualidad. La tasa de interés de esta emisión 7.50% anual, y se encuentra colocada en su totalidad. La fecha de emisión de la misma es el 8 de octubre de 2012 y la fecha de vencimiento es 8 de octubre de 2016, o sea cuatro años plazo. La misma tiene como garantía un fideicomiso de créditos con garantía hipotecaria al 200% del importe de la emisión y pagarés por el 110% de la misma.

Séptima Emisión de Bonos, autorizada mediante la Resolución No. SMV68-14 del 18 de marzo de 2014. Es por un monto de US\$6 millones los cuales se encuentran vigentes en la actualidad. La tasa de interés de esta emisión 7.00% anual, y se encuentra colocada en su totalidad. La fecha de emisión de la misma es el 20 de marzo de 2014 y la fecha de vencimiento es 20 de marzo de 2018, o sea cuatro años plazo. La misma tiene como garantía un fideicomiso de créditos con garantía hipotecaria al 200% del importe de la emisión y pagarés por el 110% de la misma.

Octava Emisión de Bonos, mediante la Resolución No. SMV-83-15 del 13 de febrero de 2015, se autorizó la emisión de B/45 millones correspondiente a la Octava emisión de Bonos. La tasa de interés es variable sobre la tasa Libor+ 3%, con mínimo de 7% y máximo de 9% anual. Al 31 de diciembre los bonos están pagando una tasa de 7% anual. Al 31 de diciembre de 2015 se habían colocado B/13,231,000.00 en dos series emitidas por un total de \$16 millones de dólares. La misma tiene como garantía un fideicomiso de créditos con garantía hipotecaria al 200% del importe de la emisión y pagarés por el 110% de la misma.

Décima Tercera Emisión de Valores Comerciales Negociables autorizada mediante la Resolución No. SMV579-14 del 25 de noviembre de 2014. Es por un monto de US\$42 millones de los cuales se encuentran vigentes en la actualidad (31 de diciembre de 2015) \$33,300,000.00. La tasa de interés de esta

emisión oscila entre 6.50% a 6.75% anual. Hay diferentes fechas de emisión y vencimiento de acuerdo a cada serie (6 series).

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

Mediante la Resolución No. SMV-579-14 del 25 de noviembre de 2014, se autorizó la emisión de \$42 millones correspondiente a la Décimo Tercera emisión de VCNS. Al 31 de diciembre de 2015 se habían colocado \$33,300,000.00 según detalle:

Serie A fecha de emisión 5 de febrero de 2015, Monto \$10 millones colocados.

Serie B fecha de emisión 12 de febrero de 2015, Monto \$3 millones colocados.

Serie C fecha de emisión 26 de febrero de 2015, Monto \$1.8 millones colocados.

Serie D fecha de emisión 4 de junio de 2015, Monto \$11 millones colocados

Serie E fecha de emisión 12 de julio de 2015, Monto \$6 millones colocados

Serie F fecha de emisión 23 de octubre de 2015, Monto \$1,500,000 colocados

A continuación un resumen de las emisiones vigentes (montos en US\$)

<i>Monto de la Emisión</i>	<i>Tipo de Valor</i>	<i>No. Resolución SMV</i>	<i>Fecha de Vencimiento</i>	<i>Monto en circulación US\$</i>	<i>Fiduciaria</i>
12,000,000	Bono	295-12	8/Oct/2016	12,000,000	ABS Trust***
6,000,000	Bono	68-14	20/Mar/2018	6,000,000	Central Fiduciaria
9,000,000 *	Bono	83-15	19/Mar/2019	8,963,000	Central Fiduciaria
7,000,000*	Bono	83-15	14/dic/2019	4,268,000	Central Fiduciaria
10,000,000**	VCN	579-14	3/Feb/2016	10,000,000	Central Fiduciaria
3,000,000**	VCN	579-14	10/Feb/2016	3,000,000	Central Fiduciaria
1,800,000**	VCN	579-14	21/Feb/2016	1,800,000	Central Fiduciaria
11,000,000**	VCN	579-14	29/Mayo/2016	11,000,000	Central Fiduciaria
6,000,000**	VCN	579-14	6/Julio/2016	6,000,000	Central Fiduciaria
1,500,000**	VCN	579-14	17/Oct/2016	1,500,000	Central Fiduciaria

- *Emisión Autorizada por US\$45 millones
- ** Emisión Autorizada por US\$42 millones
- *** No es parte del Fideicomiso Paraguas u omnibus

Con relación a la emisión de bonos autorizada por la Resolución NO.83-15, el emisor no ha utilizado la totalidad de la misma ya que esta es a un período de 4 años, y el emisor presenta esta solicitud con el fin de ofrecerla a plazos menores donde su colocación pueda ser más aceptada en estos momentos por el mercado.

Al 31 de marzo de 2016, el total de la cartera de préstamos es de 4,059 hipotecas por un monto de \$85,3666,951.00 y un avalúo de \$182,002,738.00

Al 31 de diciembre de 2015 todas las garantías se encuentran depositadas en los fiduciarios ABS TRUST INC.y CENTRAL FIDUCIARIA.

B.- CAPITAL ACCIONARIO:

En reunión extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, con fecha 16 de septiembre de 2010 se aprobó el aumento del Capital Social Autorizado a 3,000 acciones con valor de US\$1, 000 cada una, tal como consta en la Escritura Pública No. 21,946 de 19 de noviembre de 2010, debidamente inscrita en el Registro Público el 24 de noviembre de 2010.

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

El Emisor, debido a que su principal accionista efectuó aportes extraordinarios a capital, logró al 31 de diciembre de 2014 un capital pagado de US\$5,000,000 (5,000 acciones). No existía un compromiso formal de aumentar el capital, no obstante el accionista único se propuso a alcanzar la suma de \$8 millones de capital pagado al 31 de diciembre de 2015. Al 31 de diciembre de 2015 el capital pagado incrementó en \$2,938,000,000 en efectivo o sea un 58.76% durante el año, para alcanzar un monto de \$7,938,000.00.

No existen acciones suscritas y no pagadas al 31 de diciembre de 2015.

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

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

AÑO	CAPITAL PAGADO
2004	225,000
2005	500,000
2006	500,000
2007	820,000
2008	1,300,000
2009	1,500,000
2010	1,860,000
2011	2,260,000
2012	3,045,000

2013	4,000,000
2014	5,000,000
2015	7,938,000

C.- PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS DE LA SOLICITANTE:

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

D.- DESCRIPCION DEL NEGOCIO.

1. Giro Normal del Negocio

En la empresa financiera HIPOTECARIA METROCREDIT.S.A., la política de préstamos a partir del año 2008 es de plazo de hasta 150 meses, con la garantía hipotecaria, no obstante la mayoría se otorga a 120 meses y aproximadamente un 85% se cancela entre 60 y 72 meses. La mayoría de la cartera de préstamos está otorgada a jubilados, pensionados y personas de la tercera edad. De dicho universo de préstamos el 97.12% está garantizado con hipotecas sobre inmuebles, debidamente documentadas e inscritas en el Registro Público.

El 2.88% restante de su cartera, corresponde a préstamos personales a jubilados, hasta 72 meses de plazo con el descuento directo de su cheque de la Caja de Seguro Social.

Ningún cliente representa más del 1% de los ingresos totales de la empresa.

Los parámetros considerados para otorgar un crédito son los siguientes:

- 1- Salario
- 2- Edad de la persona
- 3- Posibilidades de repago
- 4- Referencias de Crédito
- 5- Avalúo de la propiedad.

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

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

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

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

2. Descripción de la Industria.

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

Cuadro No.1
Ministerio de Comercio e Industrias
Dirección General de Empresas Financieras
Balance de Situación de las Empresas Financieras
Año 2014
(en miles de Dólares)

ACTIVOS		PASIVOS	
Efectivo y caja	1,952,932	Cuentas y Efectos por Pagar	531,665,448
Depósitos en Banco	151,524,150		
Cuentas y efectos por cobrar	279,897,818		
Inventario	2,500	PRESTAMOS	
PRESTAMOS		Bancos	352,923,509
Hipotecarios	26,402,170	Sobregiros	2,322,775
Vehículos	18,948,355	Otras Entidades Financieras	0
Garantías Prendarias	0		
Bonos y Acciones	0		
Personales	640,345,398	Particulares	6,248,682
Sector Comercial	70,990,001	Accionistas	62,301,787
Otras Garantías	254,502,688	Organismos internacionales	0
Menos: Intereses no devengados	115,430,202		
Reserva Ctas. Malas	17,923,636	Cuentas y Gastos Acumulados	11,689,837
Comisiones Diferidas	0	Impuestos por pagar	6,079,468
Inversiones: Bonos Gob. Panamá	0	Otros pasivos	66,037,929
Bonos Privados	0		
Acciones	21,254,928	TOTAL DE PASIVO	1,039,269,435
Otras	17,565,163		
Mobiliarios y Equipos	12,948,551	Capital Pagado	149,625,336
Terrenos Mob. Equipos y Mejoras	12,001,096	Capital Adicional	61,978,391
Bienes Inmuebles	2,429,691	Utilidades Retenidas	173,670,401
Bienes Muebles	669,354	Impuesto Complementario	-1,356,817
Equipo Rodante	3,349,766	Reservas de Capital	2,458,759

Otros Activos	14,712,847	Déficit o superavit	-3,164,954
Menos:		Otras Reservas	-12,480,119
Depreciación Acumulada	22,105,118		
Equipo en Arrendamiento Financ.	0		
Cuentas Pagadas por Adelantado	7,180,756	TOTAL DE CAPITAL	370,730,997
Otros Activos	28,781,224		
TOTAL DE ACTIVOS	1,410,000,432	TOTAL DE PASIVOS Y CAPITAL	1,410,000,432

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

Información Adicional Cuadro No.1

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

Cuadro No.2
Ministerio de Comercio e Industrias
Dirección General de Empresas Financieras
Ingresos y Gastos de las Empresas Financieras
Año 2014
(en balboas)

(a) TOTAL DE INGRESOS	182,958,383
Ingresos por intereses /préstamos y financiamientos otorgado	153,746,221
Comisiones recibidas	16,870,260
Ingresos por Dividendos	189,565
Ingresos por Arrendamiento Financiero	0
Intereses	1,612,416
Amortización	0
Otros Cargos	3,814,764
Reintegro de reservas para cuentas malas	0
Indemnización de seguros	0
Otros ingresos	6,725,157

(b) TOTAL DE GASTOS	147,458,290
Gastos generales y administrativos	108,409,349
Depreciación y Amortización	3,208,199
Servicios de descuentos	259,763
Otros gastos	35,580,980
TOTAL DE UTILIDADES O PERDIDA EN EL PERIODO	35,500,093
Menos:	
Impuesto sobre la renta	7,393,518
Impuesto complementario	-6,988
Dividendos no distribuido	771,843
Total Utilidades Retenidas	27,341,621
Déficit o Superávit al inicio del año	1,538,267
DÉFICIT O SUPERÁVIT AL FINAL DEL AÑO	28,558,302

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

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

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

Años	Cartera Bruta	Intereses y Otros Conceptos por devengar	Cartera Neta	Monto de Morosidad	Porcentaje de Morosidad	Monto acumulado de Cuentas Malas
2009	US\$2,666,256,317	US\$420,713,279	US\$2,288,126,208	US\$152,454,131	7%	B/:125,209,533
2010	US\$2,331,641,772	US\$412,195,876	US\$2,126,232,808	US\$161,166,953	8%	B/:182,446,405
2011	US\$2,052,039,090	US\$353,325,213	US\$1,591,725,182	US\$165,005,775	10%	B/:103,993,489
2012	US\$1,786,839,348	US\$420,268,675	US\$1,371,057,218	US\$106,988,192	8%	B/:46,377,965
Total	US\$8,836,836,477	US\$1,606,503,044	US\$7,377,141,417	US\$585,615,051	8%	B/:458,027,392

Años	Ventas Netas Acumuladas	Personales	Autos	Muebles	Hipotecas	Comerciales
2009	US\$1,181,625,426	US\$399,448,305	US\$69,830,837	US\$18,295,103	US\$677,289,291	US\$118,940,966
2010	US\$807,397,414	US\$265,976,314	US\$77,937,898	US\$24,181,722	US\$350,358,860	US\$116,177,063

2011	US\$551,807,462	US\$215,084,207	US\$77,866,397	US\$11,118,806	US\$18,113,070	US\$166,974,378
2012	US\$534,660,221	US\$192,410,043	US\$77,911,153	US\$25,750,248	US\$38,292,543	US\$95,495,450
Total	US\$3,075,490,522	US\$1,072,918,870	US\$303,546,284	US\$79,345,879	US\$1,084,053,764	US\$497,587,857

Fuente: Dirección General de Empresas Financieras

Nota: las cifras proveídas varían de acuerdo a la información oportuna suministrada por los regulados

Cuadro 4
Ministerio de Comercio e Industrias
Dirección General de Empresas Financieras
Empresas Financieras Autorizadas y Revocadas
Año 2015

EMPRESAS AUTORIZADAS	AÑO
171	2015

Fuente: Dirección General de Empresas Financieras/MICI

Competidores del Emisor:

Los principales competidores del Emisor son los bancos de licencia general domiciliados en la República de Panamá, y financieras tales como Corporación El Sol, Financiera Govimar, Financomer, Colfinanzas y otras. No obstante en el rubro de préstamos con garantía hipotecaria el Emisor se encuentra entre los líderes en este el segmento.

No nos es posible indicar cuál es la cuota del mercado de cada uno, ni el tamaño total del mercado ya que esta cifra no se encuentra disponible en la Dirección Nacional de Financieras o no es pública. Además por la naturaleza intrínseca del negocio del emisor, es un negocio muy sui generis ya que el 97.12% de su cartera corresponde a préstamos personales con garantía hipotecaria, y 2.88% préstamos a jubilados de la Caja de Seguro Social. Ninguna empresa competidora tiene un giro de negocios similar al del emisor, que podamos considerar un competidor directo.

3. Principales Mercados donde compite.

El segmento del mercado donde participa Hipotecaria Metrocredit es el de préstamos a jubilados con descuento directo de la Caja de Seguro Social y préstamos personales (2.88% de la cartera) o el de préstamos con garantía hipotecaria (97.12% de su cartera), mayormente a jubilados. Para el emisor toda persona que tenga una casa, buen salario y buenas referencias de crédito es un cliente potencial. El emisor no toma en consideración donde trabaja el cliente (si es sector público o privado) ya que al final quien paga el préstamo es la casa.

El emisor tiene oficinas de captación de Préstamos en Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Bugaba, Vista Alegre (Arraiján) y Cerro Viento (Ciudad de Panamá), Las Cumbres y Río Abajo en Panamá (Balboa). Durante el primer trimestre del 2013 se abrieron nuevos centros de captación en Las Cumbres y Río Abajo. Igualmente la Casa Matriz se mudó a un local más amplio durante el primer trimestre del año 2013. Todos los préstamos son procesados y autorizados en la Casa Matriz de Panamá,

por lo tanto no hay estadísticas de colocaciones por oficina. En el mes de agosto de 2014 abrió sus puertas el centro de captación de Coronado y el 1 de septiembre de 2014 en Betania y el cuarto trimestre del año 2014 en la 24 de diciembre (Panamá Este). Durante el primer trimestre del año 2016 inició operaciones el Centro de Captación de Las Tablas.

Ningún crédito (3,946 préstamos hipotecarios) representa siquiera el 1% del monto total de colocaciones de la empresa (US\$82,161,105.00) el saldo de préstamo promedio es de \$20,821.36 al 31 de diciembre de 2015 No es posible definir cual es la concentración geográfica de los préstamos del emisor ya que todos las oficinas son Centros de Captación de Préstamos, los cuales se aprueban y desembolsan en la Casa Matriz. No obstante según información del emisor, la oficina de David es la mayor captadora de préstamos hipotecarios y luego la oficina de Penonomé.

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

4. Otros

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

5. Restricciones Monetarias

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

6. Litigios Legales

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

7. Sanciones Administrativas

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

E.- ESTRUCTURA ORGANIZATIVA:

El emisor no forma parte de un grupo

F.- PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS:

Al 31 de diciembre de 2015 existen inversiones en locales, y equipos de oficina y rodante, tanto en la casa matriz, como en las sucursales por un monto neto después de depreciación y amortización de \$1,497,528.00 tal y como aparece en la página 38 del presente prospecto. Las mismas se encuentran libres de gravámenes.

G.- INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES, LICENCIAS:

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

H.- INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS:

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

VIII.- ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A.- LIQUIDEZ:

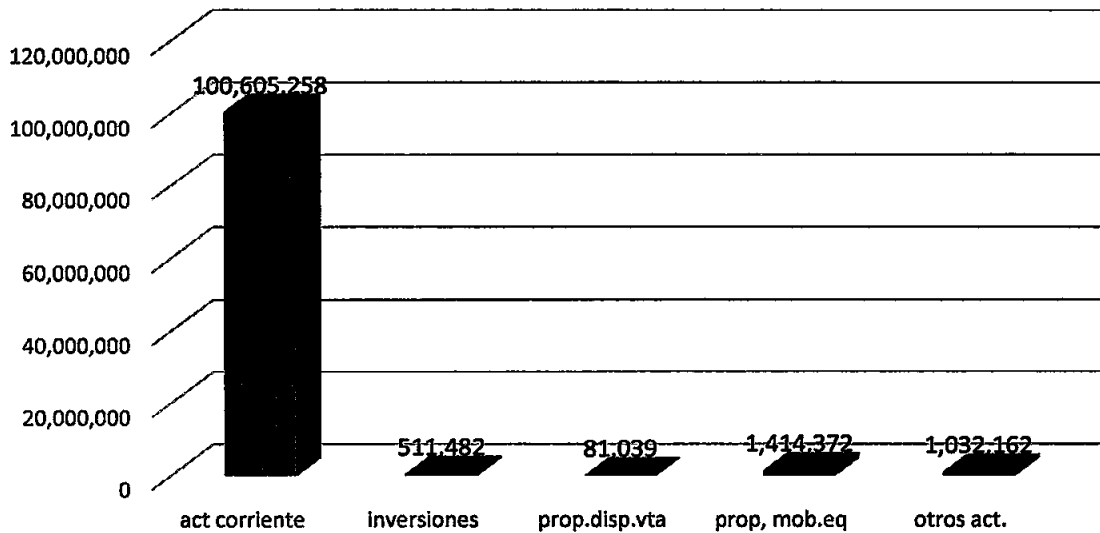
La liquidez de un negocio en su forma más simple mide la capacidad del mismo en cumplir en todo momento con las obligaciones que requieran desembolsos de efectivo. La empresa mantiene un control constante de sus activos y sus pasivos y ajusta estas posiciones en función de los requisitos cambiantes de liquidez.

Para el período correspondiente al año 2015, la empresa registró activos circulantes por un monto de US\$100,605,258 lo cual consideramos bueno, ya que representa un aumento de 19.61% vs las cifras reportadas al 31 de diciembre de 2014 en el informe previo. El efectivo representó US\$17,974,991 un aumento del 31% vs el 31 de diciembre de 2014 producto de un aumento en la colocación de nuevos VCNs y bonos por \$3.3 millones adicionales. La cartera préstamos aumentó por \$12,039,654 adicionales. Este efectivo representa un 17.87% del total de los activos corrientes, representando las cuentas por cobrar casi el 81.67% o sea el área más productiva de la empresa, que a su vez tuvo un aumento del orden del 17.17% vs el año precedente. Los activos circulantes representan el 97.07% del total de activos, el restante 2.93% está representado por mobiliario y equipo de oficinas 1.36%, inversiones 0.49% y propiedades disponibles para la venta y otros activos representan el restante 1.08%, del total de activos.

Con relación a las inversiones (0.49% del total de activos) 80.45% corresponde a inversión en Century Aviation Services, S.A., y 19.55% en bonos del estado a 5 años. Los bonos del estado, son instrumentos muy líquidos y con grado de inversión, no así la inversión en Acciones.

Las decisiones de inversiones son sugeridas por el Gerente General de la empresa y aprobadas o no por la Junta Directiva de la empresa, tal y como es la política de Gobierno Corporativo.

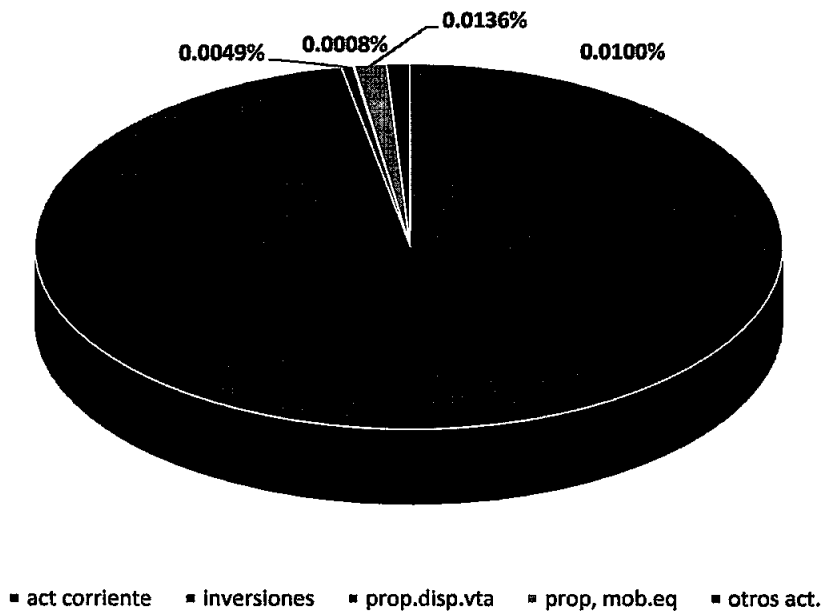
DISTRIBUCIÓN DE LOS ACTIVOS DE LA EMPRESA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015



Fuente: Estados Financieros del emisor

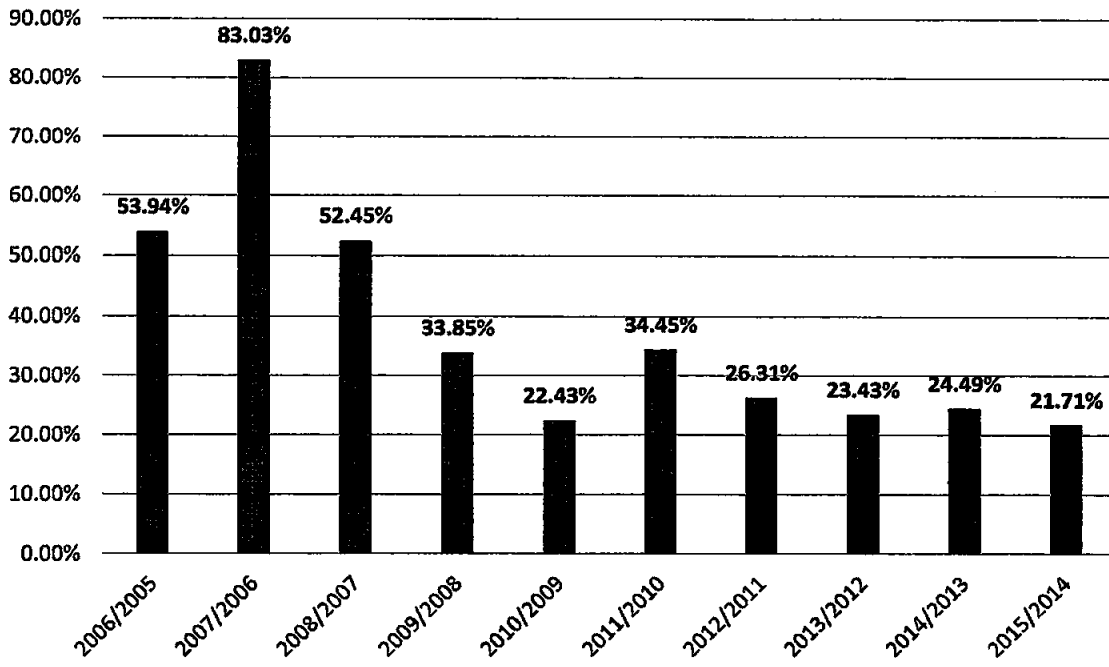
A continuación cuadro indicando la distribución porcentual de los activos del emisor.

DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LOS ACTIVOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

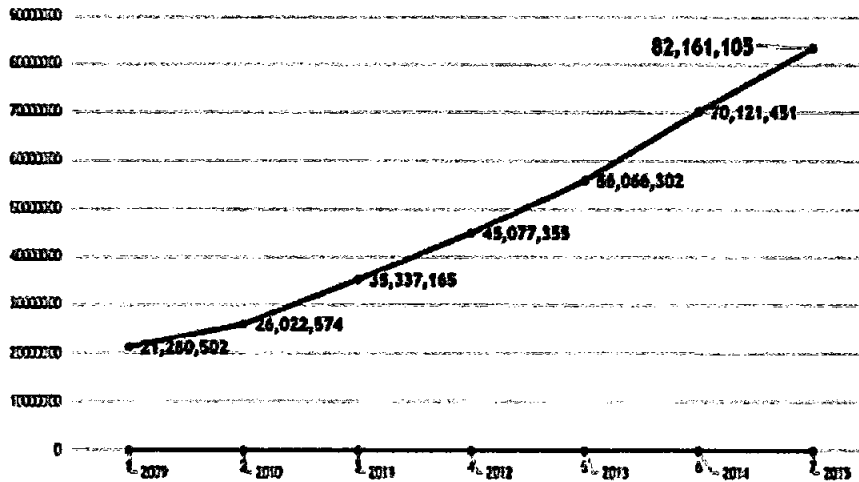


Fuente: estados financieros del emisor

CRECIMIENTO PORCENTUAL DE LA CARTERA

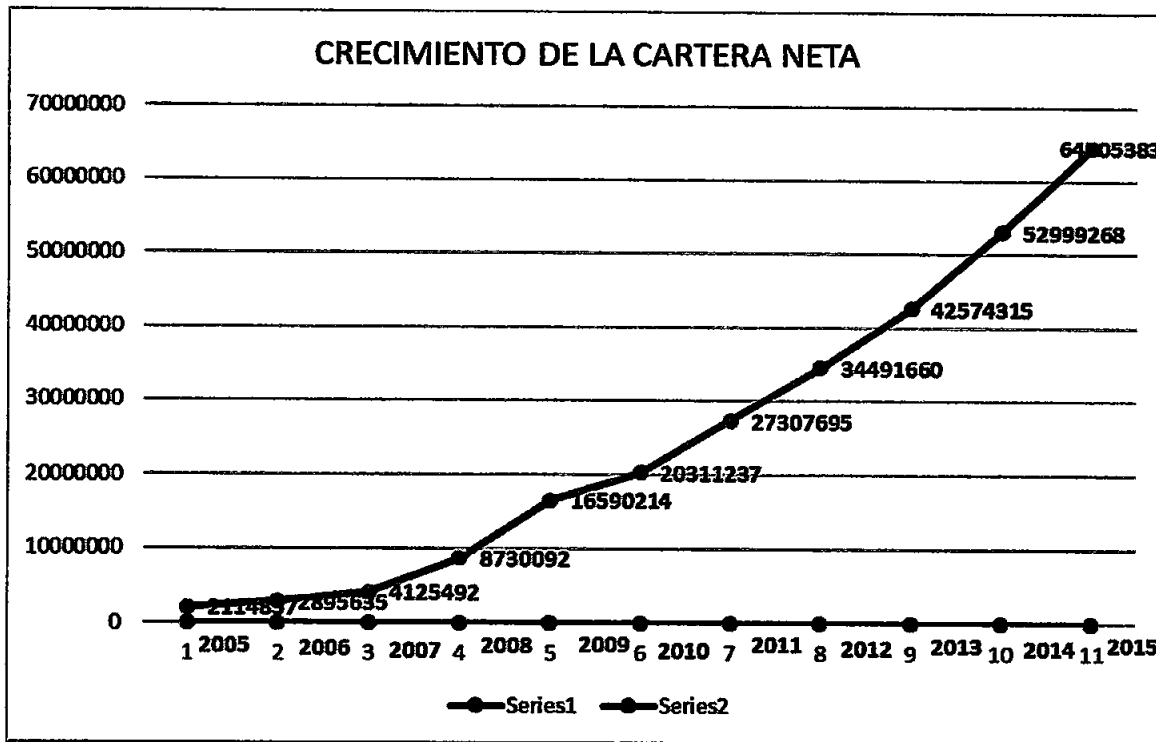


EVOLUCION DE LA CARTERA DE PRESTAMOS



METROCREDIT
SOLUCIONES

R



Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de B/94,667,781 un 16.16% mayor que el período finalizado al 31 de diciembre de 2014, desglosándose el monto así: Pasivos Corrientes \$41,461,394 sea 43.80% del total, que a su vez tuvo un aumento de 16.34% vs el 31 de diciembre de 2014, básicamente debido a un aumento en los sobregiros, VCNS por pagar, y préstamos por pagar.

El pasivo a largo plazo, aumentó en 23.50% ya que el monto de los mismos al 31 de diciembre de 2014 fue de US\$25,986,783 vs US\$32,094,787 al 31 de diciembre de 2014. Este aumento obedece a un aumento en la colocación de bonos por casi US\$6,000,000.00. Estos bonos son 23.69% mayores a los reportados el 31 de diciembre de 2014.

Los otros pasivos aumentaron 6.22%, básicamente debido al aumento en intereses y gastos de manejo no devengados, con relación al año 2014.

La relación corriente al 31 de diciembre de 2015 es de 2.43 a 1 y para el 31 de diciembre de 2014 era de 2.36 a 1.

Siendo la cobranza de sus préstamos, la fuente de repago de la emisión, y un indicativo de eficiencia operativa, a continuación presentaremos un cuadro conteniendo un análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar comparativo para los años 2014 y a diciembre de 2015.

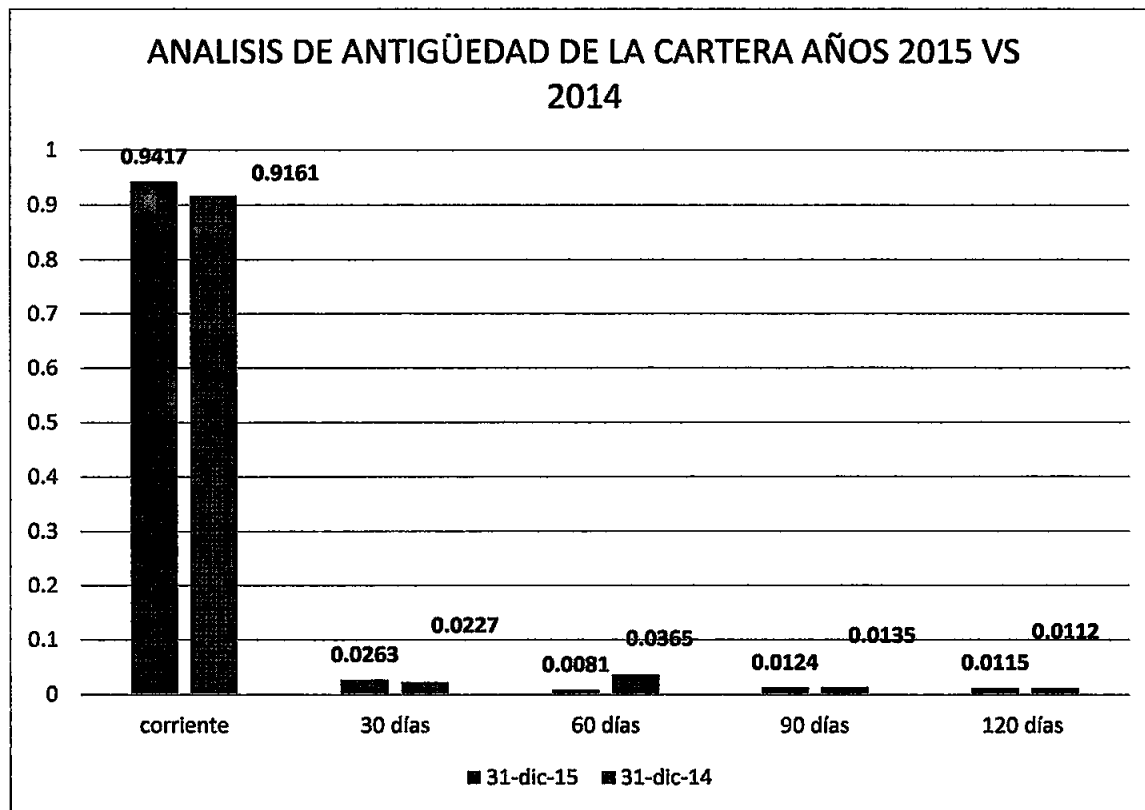
Es importante mencionar que cuando el préstamo pasa de 180 días, el mismo pasa al departamento legal para su demanda y posterior ejecución, por lo tanto no hay reservas ni castigos, ni cuentas malas porque

la garantía es hipotecaria. Solo hay cuentas atrasadas en un momento dado. La empresa no establece provisión para cuentas incobrables, sino que carga al gasto de cuentas incobrables el saldo de la cuenta al momento en que esta se produzca

Análisis de morosidad de los saldos de los préstamos netos por cobrar al 31 de diciembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014.

Categoría	31-dic-15	%	31-dic-14	%
Corriente	77,371,113	94.17	64,238,261	91.61
30 días	2,160,837	2.63	1,591,757	2.27
60 días	665,505	0.81	2,559,433	3.65
90 días	1,018,798	1.24	946,640	1.35
120 días	944,852	1.15	785,360	1.12
Totales	82,161,105	100.00	70,121,451	100.00

Fuente: estados Financieros del Emisor



Fuente: estados Financieros del Emisor

B.-RECURSOS DE CAPITAL:

En mayo del año 2005 se pasa de tener un capital de US\$200,000 a US\$500,000, debido a la capitalización de utilidades y cuentas por pagar a los accionistas. La empresa aumentó su capital pagado a una suma de B/820,000.00 en el año 2007. En reunión extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, se aprobó el aumento del Capital Social Autorizado a 2,000 acciones con valor de US\$1,000 cada una, tal como consta en la Escritura Pública No. 9685 de 6 de mayo de 2008, debidamente inscrita en el Registro Público el 12 de mayo de 2008. En reunión extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, de 16 de septiembre de 2010, se aprobó el aumento del Capital Social Autorizado a 3,000 acciones con valor de US\$1,000 cada una, tal como consta en la Escritura Pública No.21,946 de 19 de noviembre de 2010, inscrita el 24 de noviembre de 2010. La empresa aumentó su capital pagado a una suma de US\$ 1, 860,000 en efectivo en el cuarto trimestre del año 2010, y su relación de apalancamiento en ese momento era de 11.68 veces vs. 13.38 a diciembre 31 de 2009. Al 31 de diciembre de 2011 el accionista de la empresa hizo aportes en efectivo, que llevan el capital pagado a US\$2,260,000, y al 31 de diciembre de 2012, el capital pagado alcanza un monto en efectivo de US\$3,045,000.

Producto de diversos aportes en efectivo durante el año 2013, el capital pagado de la empresa alcanzó un monto de US\$4,000,000.00, y para el 31 de diciembre de 2014 el monto del capital pagado alcanzó la suma de US\$5,000,000.00, o sea un 25% de aumento sobre el 31 de diciembre de 2013.

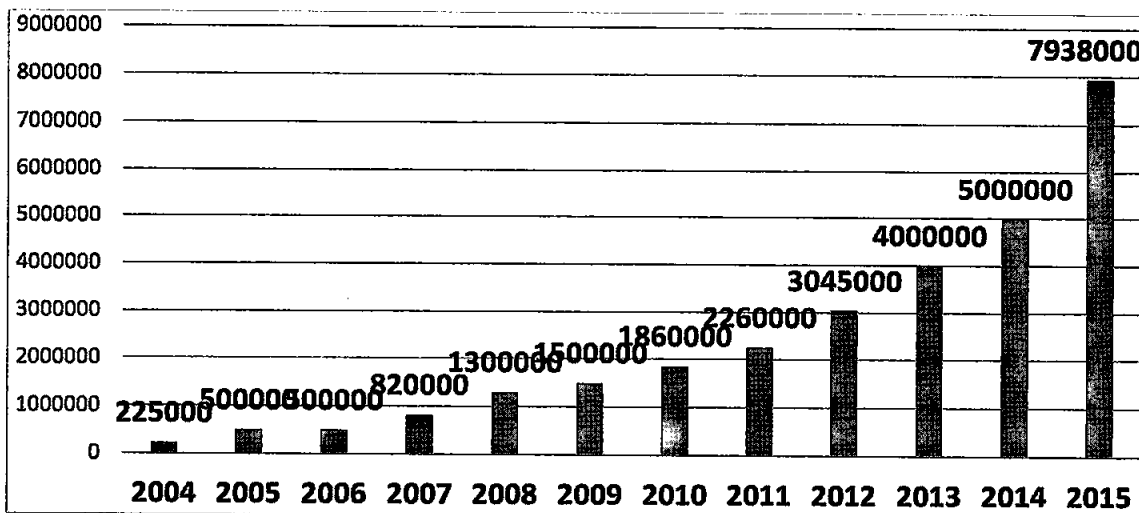
Para el año 2015 el capital pagado en efectivo alcanzó la suma de US\$7,938,000.00 o sea un aumento de 58.76%.

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

La empresa a pesar de haber obtenido utilidades en este periodo no contempla pago de dividendos para el mismo.

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

CRECIMIENTO DE LA CAPITALIZACION DE LA EMPRESA



Fuente: estados financieros del emisor

C.- RESULTADOS DE OPERACIONES:

Durante el año 2015, la empresa obtuvo ingresos totales por el orden de US\$12,796,133 o sea un 28.5% superior al total de los ingresos del año 2014, desglosando el mismo así: intereses ganados el 78.97%, manejo el 3.80 %, intereses ganados de plazos fijos el 4.00% y otros por 13.23%. Los gastos en general alcanzan a US\$11,318,813 siendo los más representativos los relacionados con los bancarios, intereses financieros y de valores, por un monto de US\$4,782,901 o sea un 42.26% del total, los honorarios, gastos de personal y relacionados alcanzaron una cifra de US\$3,663,270 para un total de 32.36%. Las utilidades antes de impuesto fueron de US\$1,452,320 y la utilidad neta fue de US\$1,192,176, lo que representa un aumento de 69.92% en las utilidades netas vs el año 2014.

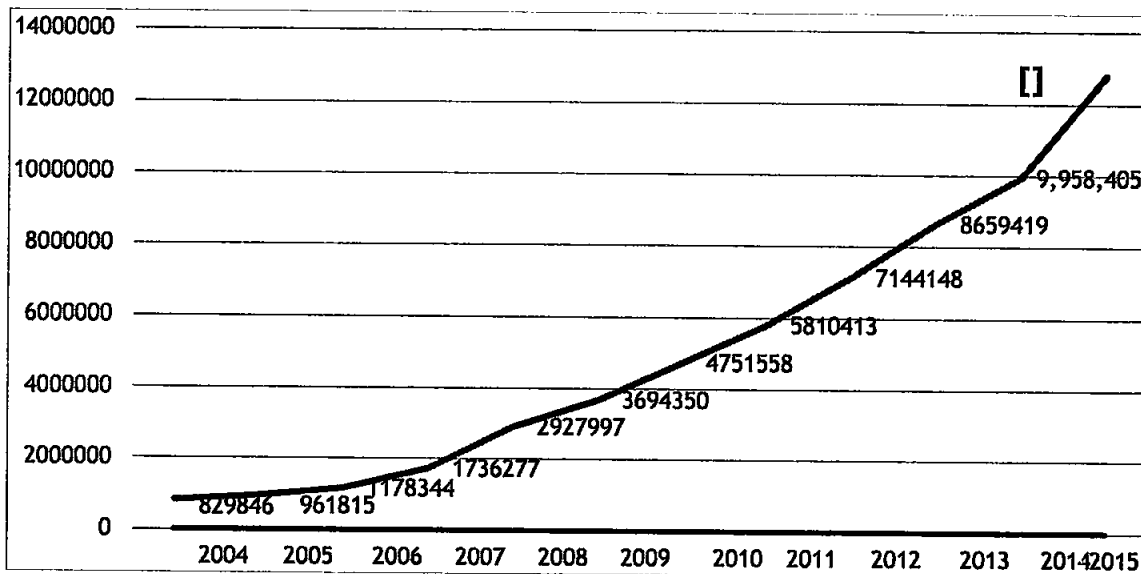
Siendo la razón de ser del Emisor el otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria, es de esperar una alta concentración en préstamo de este tipo (97.12% del total de la cartera) Para esto el emisor depende de VCNS, Bonos y Préstamos Bancarios.

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

Adicionalmente el emisor podría aumentar la tasa a los prestatarios en caso de ser necesario, cosa que no ha sido así en los últimos años. La cartera de inversiones por no ser significativa (0.49% del total de activos), no impacta en estas decisiones.

A continuación cuadro detallando los ingresos de la empresa desde el año 2004 al 2015

CRECIMIENTO DE LOS INGRESOS 2004-2015



Fuente: Estados Financieros del Emisor

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

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

	2012 Auditado	2013 Auditado	2014 Auditado	2015 Auditado	2013/2012	2014/2013	2015/2014
Activos							
Efectivo	9,810,478	11,503,906	13,721,199	17,974,991	+17.26	+19.27	+31.00
Préstamos por cobrar	45,074,925	56,066,302	70,121,451	82,161,105	+24.38	+25.07	+17.17
Inversiones	432,625	466,482	466,482	511,482	+7.83	0	+9.65
Adelanto a prest. P. cobrar	62,894	61,685	75,759	101,900	-1.92	+22.82	+34.51
Adelanto a compras	73,092	78,556	184,545	102,375	+7.48	+134.97	-44.53
Gastos e imptos pagados por anticipado	19,595	23,995	2,632	262,629	+22.45	-89.03	+9,977.31
Eq. mobiliario y mejoras	1,246,683	1,459,928	1,449,083	1,414,372	+17.10	-0.74	-2.40
Propiedades para la venta	18,373	18,253	18,312	81,039	-0.65	+0.32	+342.55
Depósitos en garantía y otros ac.	13,392	15,190	19,390	20,390	+13.43	+27.65	+5.16
Gastos de Organización	61,947	76,537	103,371	83,156	+23.55	+35.06	-23.87
CxC otras	39,558	329,843	399,309	286,065	+733.82	+21.06	-19.56
Fondos en Fideicomiso	1,000	1,000	1,000	1,000	0	0	0
Cuentas por cobrar a terceros	383,809	383,809	383,809	383,809	0	0	0
Cuentas por Cobrar Fideicomiso	260,000	260,000	260,000	260,000	0	0	0
Total de Activos	57,498,371	70,745,486	87,208,373	103,644,313	+23.04	+23.27	+18.85
Pasivos							
Sobregiros bancarios	1,169,703	885,331	2,180,357	2,651,701	-24.31	+146.39	+21.62
Obligaciones bancarias	803,551	1,476,792	2,376,787	3,621,244	+83.78	+60.94	+52.36

Abonos que no corresponden	38,022	62,223	75,915	135,753	+63.65	+22.00	+78.82
Cuentas por pagar	88,042	151,077	109,403	147,603	+71.60	-27.58	+34.92
Impuesto s/renta por pagar	413,393	604,095	514,461	980,907	+46.13	-14.84	+90.67
Bonos y VCNs por pagar	38,245,000	46,250,000	55,250,000	64,531,000	+20.93	+19.46	+16.80
Impuesto y ret. por pagar	10,173	13,364	17,305	20,126	+31.37	+29.49	+16.30
Cuentas por pagar a accionistas	4,901	0	0	0	0	0	0
Intereses no devengados	10,583,265	13,491,987	17,122,183	17,655,722	+27.48	+26.91	+3.12
Cuentas por pagar honorarios	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por pagar - otras	29,500	0	0	0	0	0	0
Ingresos-gastos de manejo no deveng.	1,970,078	2,196,025	2,752,725	3,455,878	+11.47	+25.35	+25.54
ITBMS-x pagar	3,727	3,650	406	0	-2.07	-88.88	0
FECI	202,725	621,815	1,101,008	1,467,847	+206.73	+77.06	+33.32
Total de Pasivos	53,562,080	65,756,359	81,500,550	94,667,781	+22.77	+23.94	+16.16
Patrimonio de los accionistas							
Acciones comunes sin valor nominal, emitidas y en circulación:							
220 acciones/500 en 2005	3,045,000	4,000,000	5,000,000	7,938,000	+31.36	+25.00	+58.76
Utilidades retenidas	891,291	989,127	707,823	1,038,532	+10.98	-28.44	+46.72
Total de Patrimonio de accionistas	3,936,291	4,989,127	5,707,823	8,976,532	+26.75	+14.41	+57.27
Total de Pasivos y Patrimonio	57,498,371	70,745,486	87,208,373	103,644,313	+23.04	+23.27	+18.85

Fuente: Estados Financieros del Emisor

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

	Auditados al 31 de dic.				Variación Porcentual		
	2012	2013	2014	2015	2013/ 2012	2014/ 2013	2015/ 2014
INGRESOS :							
Intereses en préstamos	5,145,283	6,399,848	7,656,286	10,145,578	+24.38	+19.63	+32.51
Comisión de manejo	337,568	371,609	415,217	486,270	+10.08	+11.73	+17.11
Intereses ganados-plazo fijos / ah.	81,954	31,845	125,171	511,849	-61.14	+293.06	+308.92
Otros ingresos	1,579,343	1,856,117	1,761,731	1,693,436	+17.52	-5.09	-3.88
Total de ingresos	7,144,148	8,659,419	9,958,405	12,796,133	+21.21	+15.00	+28.50
GASTOS DE OPERACIONES							
Intereses pagados	2,529,003	3,237,259	4,141,621	6,535,912	+28.01	+27.94	+57.81
Gastos generales y administrativos	3,146,402	4,646,375	4,900,747	4,703,014	+20.08	+5.47	-4.03
Total de gastos de operaciones	5,120,983	7,883,634	9,042,368	11,318,813	+23.21	+14.70	+25.18
Pérdida en venta de bien inmueble				25,000			
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	689,430	775,785	916,037	1,452,320	+4.03	+4.03	+58.54
Impuesto causado	200,919	215,172	214,119	260,144	+5.19	+18.08	+21.50
Impuesto diferido	0	0	0	0	0	0	0
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	200,919	215,172	214,119	260,144	+5.19	+18.08	+21.50
UTILIDAD NETA	488,511	560,013	701,918	1,192,176	+3.49	+25.34	+69.85

Fuente: Estados Financieros del Emisor

D.- ANALISIS DE PERSPECTIVAS:

Producto de una campaña de publicidad dirigida a través de diferentes medios de comunicación, la consolidación de los centros de captación en el interior del país, David, Chitré y Santiago, Aguadulce y Penonomé, y también los centros de captación Chorrera, Cerro Viento, y Bugaba, el centro de captación de créditos de Nuevo Arraiján abierto el año 2012, además de las nuevas oficinas en Milla 8.

Consideramos que con otras sucursales como la de Las Cumbres y Balboa, adicionalmente la apertura de las oficinas de Coronado y Betania abiertos en el tercer trimestre del año 2014, y con la continuación en la colocación de instrumentos financieros en el Mercado de Valores y la obtención de fondos a tasas y plazos más favorables, el crecimiento de la cartera continuará en ascenso. Dado que el interior ha representado un importante porcentaje del aumento de la cartera de préstamos en los últimos años, sobre todo en el área de provincias centrales, área no atendida anteriormente, la dirección de la empresa ha tomado una política agresiva de expansión. Se abrió un nuevo centro de captación de préstamos en la 24 de diciembre a principios del 2015. Se aprobó la apertura de un nuevo centro de captación de préstamos en el interior del país para el año 2016.

El emisor como parte de su estrategia de crecimiento ha desarrollado una campaña no solo televisiva y radial, sino con vallas a través de todo el país, y adicionalmente se ha aprobado por parte de la Junta el Directiva, la apertura de dos nuevos centros de captación de préstamos de la financiera durante el año 2015.

97.12% de la cartera corresponde a préstamos con garantía hipotecaria y 2.88% de préstamos personales a jubilados .

Adicionalmente la Junta Directiva en una decisión sana aumentó el capital pagado para el año 2015 a un monto de capital de US\$7,938,000.00 , ya pagados en efectivo.

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

9.1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores:

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

JOSE MARIA HERRERA- Director y Presidente

Posee una licenciatura en Administración de Negocios del Jones College, Jacksonville, Fla. Estados Unidos en 1964. Igualmente un título en Administración de Hospitales de la Universidad de Antioquia, en Medellín, Colombia en 1967, además de diplomados en Seguros, de la UNAM, México, en Negocios Internacionales con enfoque en Comercio Exterior del Instituto Tecnológico de Monterrey, en Valor Económico Agregado de la University of Louisville, y de Planeamiento Estratégico de la Harvard University Extensión School. Ha sido Viceministro de Desarrollo Agropecuario a.i., Gerente General del Instituto de Seguro Agropecuario, Viceministro de Salud a.i., y Diputado a la Asamblea Nacional 2009-2014 entre otros. En el sector privado ha sido Gerente General de Hipotecaria Metrocredit, S.A. desde su fundación hasta la fecha. Ha sido miembro de asociaciones tales como la Asociación Americana de Administradores de Hospitales, Club Activo 20-30 , Asociación Latinoamericana para el Desarrollo del Seguro Agropecuario (ALASA), y Club de ExActivos 20-30 de Panamá. Su dirección es Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax

213-0622. E-Mail: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Es Ejecutivo, y ciudadano panameño. Nacido el 10 de abril de 1943. Su número de cédula es 8-195-832

DR. RAMON CASTILLERO.-Director y Tesorero

Odontólogo de profesión, posee un título universitario de la Universidad de Sao Paulo, Brasil, como Cirujano Dentista, con un Post Grado en Cirugía Buco Maxilar. Ha laborado en el Sistema Integrado de Salud de Azuero, por 15 años y se ha desempeñado como Jefe del Servicio de Odontología, igualmente en el Hospital El Vigía, de Chitré como Cirujano Maxilofacial, así como en la práctica privada por los últimos 42 años. Su dirección comercial es Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065

Fax 213-0622. E-Mail: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Es ciudadano panameño, nacido el 12 de julio de 1939. Ha ejercido el cargo desde el 7 de mayo de 1996, (14 años). Su número de cédula es 6-26-254

CARLOS HERRERA CORREA- Director y Secretario

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

Como Gerente General de Mac Power, empresa dedicada al desarrollo de Base de Datos. En la actualidad se desempeña como Gerente General de la empresa Metroempeños desde el año 1997.

También practicó la docencia como profesor de computadoras especialista en Mac. Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065

Fax 213-0622. E-Mail: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Es ciudadano panameño, nacido el 23 de marzo de 1970. Su número de cédula es 9-118-205.

A.2 EMPLEADOS DE IMPORTANCIA Y ASESORES

JOSE MARIA HERRERA CORREA- Gerente General

Cuenta con una Licenciatura en Administración de Empresas, un Post Grado en Derecho Comercial y una Maestría en Derecho Empresarial de la Universidad Latinoamericana de Ciencia y Tecnología (ULACIT). Ha ocupado las siguientes posiciones: Cajir, S.A. Gerente Director (1990 – 2002), Europlate, S.A. Gerente, Director (1992 – 2002), Metroempeños, S.A. Asesor, (1996 – Actualidad), Pacific Express Transport, S.A., Gerente Director, (1996 – Actualidad),

Century Travel, Inc. Fue director de Operaciones y, Gerente, Bienes Reposeídos en la Caja de Ahorros. Anteriormente se desempeñó como Gerente de Cobros en Hipotecaria Metrocredit ubicada en Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622. E-Mail: hipotecaria@metrocreditpanama.com. El Licenciado Herrera es ciudadano panameño, nació el 23 de septiembre de 1962 y su cédula de identidad personal es 8-223-2220.

MARIBEL DEL CARMEN BRAVO –Gerente de Cobros

Es ciudadana panameña, nacida el 28 de septiembre de 1965. Su dirección es Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065 Fax 213-0622, E-Mail: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Posee una Maestría en Administración de Empresas con énfasis en Recursos Humanos de la ULACIT, igualmente un Postgrado en Administración Tecnológica de esa misma Universidad y una Licenciatura en Contabilidad de la Universidad de Panamá. Actualmente es Gerente de Cobros en Hipotecaria Metrocredit. Es además profesora de Recursos Humanos en Universidad del Istmo. Previamente fungió como Jefe de Contabilidad del Instituto de Seguro Agropecuario entre octubre 2003 a septiembre del 2004. Fue Gerente de Control Interno de la empresa Cable & Wireless entre 1997 a 2002, Sub-Jefe de Fiscalización y Auditoría Interna en el INTEL de 1993 a 1997, así como Auditora Interna. Auditor asistente en la Firma Rivera y Rivera en los años 1991 y 1992. Su número de cédula es 8-238-2419

ALBA CUBILLA- Gerente de Administración y Finanzas

Es ciudadana panameña, su fecha de nacimiento es 21 de febrero de 1964. Cuenta con estudios universitarios de Contabilidad, en la Universidad de Panamá. Ha sido Jefa de Contabilidad del Hotel Bambito & Resort, y en la actualidad Gerente del Departamento de Administración y Finanzas de Hipotecaria Metrocredit, S.A, con funciones propias de su cargo. Su dirección es Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622. EMail:hipotecaria@metrocreditpanama.com. Ejecutiva y Directora. Su número de cédula es 4-147-2790.

MARILIN GONZALEZ MORENO-Asesora Legal

Es ciudadana panameña, su fecha de nacimiento es 14 de agosto de 1976. Su dirección es Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo #6, Apartado 0830-00827, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622. E-Mail: hipotecaria@metrocreditpanama.com. Abogada, cuenta con una Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas obtenido en la Universidad de Panamá en el año 2000. Cuenta con diversos cursos y seminarios relacionados a su carrera. Fue Asesora Legal en el Instituto de Seguro Agropecuario por los años 1999-2004. En la actualidad se desempeña como Asesora Legal de planta en Hipotecaria Metrocredit desde septiembre del año 2004. Su número de cédula es 6-700-1435

A.3 ASESORES LEGALES

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

A.4 AUDITORES

Los Auditores externos del Emisor son Barreto y Asociados y el contacto principal es Carlos Iván Aizpurúa, Teléfono 225-1485, Fax 227-0755, email: barreto@cwpanama.net Apartado 6498 Panamá, 5, Panamá. La empresa no cuenta con auditores internos.

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

B.- COMPENSACIÓN:

1.- En el año 2015 no ha habido compensación a los Directores por concepto de dietas. Las compensaciones y otros beneficios a los 4 miembros de la alta gerencia alcanzó la suma de US\$ 236,000.00 durante el año 2015.

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

C.- GOBIERNO CORPORATIVO:

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

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

Las prácticas de Gobierno Corporativo se han adoptado parcialmente tal como lo establece el Acuerdo No.12-2003 del 11 de Noviembre de 2003. El Emisor no cuenta con la totalidad de los principios y procedimientos de buen gobierno dentro de su organización, de conformidad con los estándares internacionales y con las guías y principios recomendados por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Podemos destacar las siguientes prácticas:

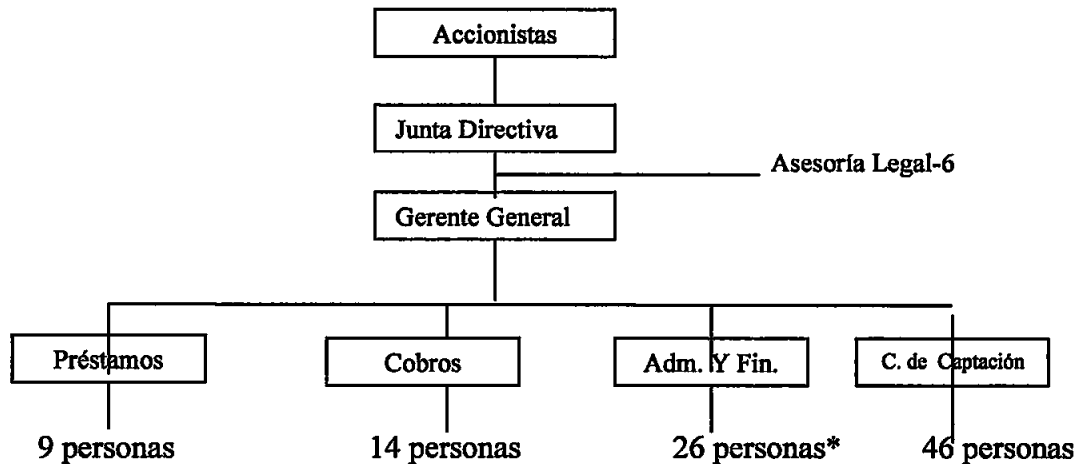
- Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva.
- Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría.
- La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones.
- Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información.
- Se ha adoptado un Código de Ética y el mismo va dirigido a todo el personal de la empresa.
- Existen políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros
- Hay políticas para dirimir conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones.
- Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.
- Hay Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave.
- Hay Control razonable del riesgo.

- Hay Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.
- Existe sistema de Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades.
- Hay Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica.
- Se efectúan reuniones trimestrales con el fin de monitorear el cumplimiento de los planes y estrategias de la empresa. Como resultado de esto se planea la apertura de un nuevo centros de captación de préstamos para el año 2016.
- La empresa realiza monitoreos al menos dos veces al año con empresas de recursos humanos a fin de determinar si los salarios pagados a los trabajadores son acordes con el mercado laboral y la competencia. Es importante mencionar que la empresa no paga dietas a los directores ni beneficios adicionales a los de la ley a sus colaboradores. No obstante este último punto está en estudio.

D.- EMPLEADOS:

La empresa emisora cuenta con ciento un (101) colaboradores, más su Gerente General los cuales no están organizados en sindicato ni amparados por una convención colectiva de trabajo.

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



* Incluye 6 personas dedicadas exclusivamente a vigilar el cumplimiento de las garantías con el fideicomiso

E.- PROPIEDAD ACCIONARIA:

Grupo de Empleados	de	Cantidad de Acciones	de	% Respecto del total de Acciones Emitidas	Número de Accionistas	de	% que representan respecto de la
--------------------	----	----------------------	----	---	-----------------------	----	----------------------------------

				cantidad total de Accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	7,938	100	1	100

X.- ACCIONISTAS

ACCIONISTAS

Grupo de Acciones	No. de Acciones	% del Total	No. de Accionistas	% del total de Accionistas
1-8000	7,938	100	1	100

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

XI.- PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

Son partes relacionadas de la solicitante, para los efectos del Acuerdo CNV No 2-10 de 16 de abril de 2010, los tres directores dignatarios de la empresa emisora que han sido reseñados en el punto VI sobre Directores, Dignatarios, Ejecutivos o Administradores.

José María Herrera O., Presidente de la Sociedad y único accionista.

Carlos Herrera Correa, Secretario de la Junta Directiva es hijo del único accionista de la sociedad.

Ramón Castellero, es nombrado directamente por el único accionista. No es accionista. No es independiente.

Los puestos de la bolsa de la emisión, Capital Assets and Consulting Inc, y Eurovalores, S.A., son accionistas en la Bolsa de Valores de Panamá y en Latinclear.

El Gerente General del Emisor, José María Herrera C., es accionista y director de la fiduciaria y Agente de Pago, Registro y Redención, Central Fiduciaria, S.A., el abogado del emisor Lic. Fernando Sucre M., es director y accionista de la fiduciaria y Agente de Pago, Registro y Redención, Central Fiduciaria, S.A.

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

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

No existe política alguna para el otorgamiento de créditos a Partes Relacionadas ya que no hay crédito otorgado a ninguno de ellos.

XII.- TRATAMIENTO FISCAL

Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital:

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

Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses: El artículo 335 del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la comisión y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal de los Bonos. Cada Tenedor Registrado debe consultar a su propio asesor legal o auditor con respecto a los impuestos que le sean aplicables en relación con la compra, tenencia y venta de los bonos.

XIII.- EMISORES EXTRANJEROS

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

ANEXOS

ANEXO 1

- Estados Financieros Auditados de HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A., al 31 de diciembre de 2012, 2013, 2014 y 2015.