

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:

A. LA OFERTA:

5.1.1 **Riesgo de Prelación de Pagos:** esta emisión no tiene prelación de pagos. Los tenedores registrados tendrán igual tratamiento de pago “pari passu” con el resto de los acreedores del Emisor, según lo dispuesto en la legislación panameña.

5.1.2 Riesgo de Liquidez

La relación corriente o de liquidez que se mide como activos circulantes entre pasivos circulantes es de 1.22 a 1. El capital de trabajo, medido como activos circulantes menos pasivos circulantes fue de USD8,013,585. Por otro Índice de Liquidez basado en Fondos Disponibles/Pasivos costeables es de 24.61%, y la liquidez basada en Activos Líquidos/Pasivos Costeables es de 26.78%. Con cifras al 30 de septiembre de 2018.

5.1.3.- 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.

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

Esta Emisión será incluida mediante una adenda al Fideicomiso de Garantía Ómnibus inscrito en la Escritura No. 1541 del 25 de julio de 2016, constituido a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Emisión bajo la Resolución SMV No. 423-16 del 5 de julio de 2016, adendado mediante Escritura Pública número mil ochocientos cincuenta y cuatro (1854) de dos (2) de febrero de dos mil dieciocho (2018) extendida en la Notaría Octava del Circuito de Panamá, e inscrita al Folio treinta millones ciento veinticuatro mil once (30124011), Asiento dos (2), de la Sección de Fideicomisos del Registro Público de Panamá, se modificó el antes individualizado El Emisor debe inscribir la Adenda al Fideicomiso en un plazo de 60 días calendarios posteriores a la autorización de la SMV. Este fideicomiso también garantiza obligaciones de los tenedores de los Bonos de la emisión bajo la Resolución SMV No.697-17.

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

Para las futuras emisiones de Series de los diferentes Valores en adelante los (VALORES) sean estos Valores Comerciales Negociables (VCN'S) de Corto Plazo, Notas Comerciales Negociables (NCN'S) de mediano Plazo o Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios a Largo Plazo los (BONOS) el Emisor contará con hasta ciento veinte (120) días calendario desde el momento en que se encuentre registrada y en circulación y según el monto colocado de dicha emisión para cubrir las garantías de cobertura requeridas.

b. Para las futuras emisiones de las diferentes Series de Valores el Emisor contara con hasta ciento veinte días (120) calendarios después de la Fecha de colocación y puesta en circulación de acuerdo al Contrato de Fideicomiso vigente para cubrir las garantías de cobertura requeridas. Este contrato de fideicomiso será adendado para adecuarlo a la presente emisión y cuya inscripción deberá realizarse sesenta (60) días calendario, posteriores a la autorización de la SMV.

Por consiguiente de no constituirse e inscribirse la adenda al fideicomiso la presente Emisión de Bonos no contaría con garantías reales que garanticen el repago de los bonos emitidos”.

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

5.1.5- 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. Cláusula 4ª de la *Adenda al Fideicomiso de Garantía de Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios con Garantía Hipotecaria Constituida mediante escritura No. 9541 de 25 de julio de 2016 con Central Fiduciaria, S.A., como Fiduciaria, adendado mediante Escritura Pública número mil ochocientos cincuenta y cuatro (1854) de dos (2) de febrero de dos mil dieciocho (2018)*.

5.1.6.-Riesgo de Fideicomiso de Garantía paraguas u ómnibus

“El fideicomiso de garantía mediante la Escritura No. 9,541 de 25 de julio de 2016 es un Fideicomiso Paraguas u Omnibus y es garante de la Emisión bajo la Resolución No. 423-16 del 5 de julio de 2016 y será garante de la totalidad de este Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios o valores comerciales negociables de posibles emisiones futuras , y mediante Escritura Pública número mil ochocientos cincuenta y cuatro (1854) de dos (2) de febrero de dos mil dieciocho (2018) extendida en la Notaría Octava del Circuito de Panamá, e inscrita al Folio treinta millones ciento veinticuatro mil once (30124011), Asiento dos (2), de la Sección de Fideicomisos del Registro Público de Panamá, se modificó el antes individualizado .

Este fideicomiso también se garantiza obligaciones de los tenedores de los Bonos de la emisión bajo la Resolución SMV No.697-17. Este contrato de fideicomiso será adendado para adecuarlo a la presente emisión y cuya inscripción deberá realizarse sesenta (60) días calendario, posteriores a la autorización de la SMV.

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

- Además de la presente emisión en proceso, se encuentran vigentes las emisiones que más adelante se describen, lo que significa que el pago del capital e intereses de la presente emisión pudiera verse afectado por el incumplimiento de las anteriores emisiones. Ninguna emisión tiene prelación sobre otra. Hay autorizaciones de Bonos y VCNs por USD149,328,000.00 lo que indica que potencialmente se podrían emitir en adición a los USD110.901,000.00 emitidos y en circulación al 30 de septiembre de 2018. (A 30 de septiembre de 2018 hay colocados 22,328,000 de la emisión autorizada mediante Resolución SMV 83-15 del 13 de febrero de 2015 por USD45 millones y hay una obligación de no hacer por parte del emisor en que no puede colocar más de esta emisión luego de salir autorizada la emisión aprobada mediante Resolución SMV 697-17 del 22 de diciembre de 2017.)

5.1.7- Riesgo de Disminución del Valor de los Bienes Fideicomitados.

En caso de darse la declaratoria de vencimiento, el Fiduciario recibirá una remuneración adicional por la administración de los bienes fiduciarios equivalentes a (1/8 del 1%) del valor nominal de los bienes fiduciarios. Esta remuneración será computada y descontada por el Fiduciario de los fondos que deberá pagar a los FIDEICOMISARIOS de los bonos y valores comerciales negociables de darse en el futuro de la manera descrita en la cláusula DECIMA SEGUNDA literal (d) del Contrato de FIDEICOMISO: En la Cláusula Decimo Primera A de la Adenda al Fideicomiso de Garantía de Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios con Garantía Hipotecaria Constituida mediante escritura No. 9541 de 25 de julio de 2016 con Central Fiduciaria, S.A., como Fiduciaria del Contrato de Fideicomiso, adendado mediante Escritura Pública número mil ochocientos cincuenta y cuatro (1854) de dos (2) de febrero de dos mil dieciocho (2018) extendida en la Notaría Octava del Circuito de Panamá, e inscrita al Folio treinta millones ciento veinticuatro mil once (30124011), Asiento dos (2), de la Sección de Fideicomisos del Registro Público de Panamá, se modificó el antes individualizado se indica que una vez notificada una Declaración de Vencimiento, la Fiduciaria queda autorizada para nombrar una oficina de abogados que se encargue del cobro de los bienes fiduciarios que, por su naturaleza, deban ser cobrados judicialmente. Los gastos y honorarios serán en todo caso cargados a EL FIDEICOMISO.

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

En la Cláusula Décimo Primera literal (d) del Contrato de Fideicomiso, se indica que LA FIDUCIARIA se reembolsará los gastos incurridos por ésta en la ejecución de EL FIDEICOMISO, incluyendo los honorarios del agente residente del mismo, si fuere del caso. Los honorarios, comisiones y gastos podrán ser pagados o descontados de los bienes fiduciarios.

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

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

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

5.1.8.- Riesgo Relacionado con el valor de la garantía.

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

5.1.9.- Riesgo de Redención Anticipada.

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

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

Tenedores Registrados podrían sufrir un menoscabo del valor de su inversión, si en ese momento el Emisor decidiera ejercer la opción de redención.

5.1.10- Riesgo de Modificaciones y Cambios.

Los términos y condiciones de la presente oferta podrán ser modificados de acuerdo a lo indicado en la Sección VI Descripción de la Oferta, Numeral A. Detalles de la Oferta, sub punto A.19 Proceso de modificación y cambios. Salvo que se especifique lo contrario, los términos y condiciones de los Bonos podrán ser modificados con el consentimiento del cincuenta y uno por ciento (51%) 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.

5.1.11.- Riesgo de Vencimiento Anticipado:

Esta emisión de Bonos conlleva ciertos Eventos de Incumplimiento detallados en la sección (VI Descripción de la Oferta- Eventos de Incumplimiento por parte del Emisor), que en el caso de suscitarse uno o varios, puede dar lugar a que se declare de plazo vencido esta emisión, así como la Cláusula Décimo Primera A de la Adenda a Fideicomiso de Garantía de Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios con Garantía Hipotecaria Constituida mediante escritura No. 9541 de 25 de julio de 2016 con Central Fiduciaria, S.A., como Fiduciaria, adendado mediante Escritura Pública número mil ochocientos cincuenta y cuatro (1854) de dos (2) de febrero de dos mil dieciocho (2018) extendida en la Notaría Octava del Circuito de Panamá, e inscrita al Folio treinta millones ciento veinticuatro mil once (30124011), Asiento dos (2), de la Sección de Fideicomisos del Registro Público de Panamá, se modificó el antes individualizado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ramón Castellero, es nombrado directamente por el único accionista. No es accionista. No es independiente. El Director Franklin Briceño es Socio de la firma Sucre, Briceño & Co, abogados de la emisión, y Vicepresidente de Central Fiduciaria, Fiduciara, y Agente de Pago, Registro y Redención de la emisión

Los puestos de Bolsa, Capital Assets Consulting Inc, Eurovalores, S.A., y Sweetwater Securities Inc., colocadores de la emisión, son accionistas de la Bolsa de Valores de Panamá, en la que se listan y negocian los Bonos.

5.1.13 Riesgo por Obligaciones de Hacer y No Hacer.

El incumplimiento por parte del Emisor de cualquiera de las Obligaciones de Hacer o de las Obligaciones de No hacer, descritas en la Sección VI.A.18.1 y 18.2, de las Obligaciones de Hacer del Emisor en los numerales f, h, i, j, k, así como el incumplimiento de las cláusulas a, b, c de las Obligaciones de No Hacer de este Prospecto Informativo y en los Bonos, o de cualesquiera términos y condiciones de los Bonos o de los demás documentos y acuerdos que amparan la presente Emisión conllevará, siempre que dicho incumplimiento dé lugar al derecho de que se declare el vencimiento anticipado de la deuda bajo los Bonos por razón de su aceleración, y en efecto se declare dicha aceleración, al vencimiento anticipado de las obligaciones del Emisor bajo los Bonos.

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

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

- Si el Emisor incumple su obligación de pagar intereses y/o capital vencido y exigible a cualesquiera de los Tenedores Registrados de los bonos, en cualquiera de las fechas de pago de capital y/o intereses. El Emisor tendrá un plazo de quince (15) días calendarios contados a partir de la fecha en que ocurrió dicha situación para subsanar dicho incumplimiento.
- Si El Emisor manifestará, de cualquier forma escrita, su incapacidad por pagar cualquiera deuda por él contraída, caiga en insolvencia o solicitara ser declarado, o sea declarado en quiebra o sujeto al concurso de acreedores, este tendrá un plazo de quince (15) días calendarios para subsanarla. Esto aplica a la presente emisión de Bonos.
- Si se inicia uno o varios juicios en contra de El Emisor y se secuestran o embargan todos o sustancialmente todos sus bienes y tales procesos o medidas no son afianzados una vez transcurridos quince (15) días calendario de haberse interpuesto la acción correspondiente.
- Por incumplimiento por cualesquiera de las obligaciones contraídas por El Emisor en relación con la presente Emisión de Bonos y si dicho incumplimiento no es remediado dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que dicho incumplimiento haya ocurrido.
- Si se inicia proceso de quiebra, reorganización, acuerdo de acreedores, insolvencia o su mera declaración, o liquidación en contra del Emisor, y si dicho incumplimiento no es remediado dentro de los quince (15) días hábile siguientes a la fecha en que dicho incumplimiento haya ocurrido.
- El incumplimiento de las cláusulas f, h, i, j, k, l de las obligaciones de hacer del Emisor, así como el incumplimiento de las cláusulas a, b, c de las obligaciones de no hacer por parte del Emisor.

5.1.15- Riesgo por uso de fondos:

-362-

El producto neto de la emisión, USD68,916,805 será utilizado como capital de trabajo para expandir las operaciones de crédito del Emisor. Corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos a través de la vigencia del programa rotativo de Bonos Corporativos, en atención a las condiciones del negocio y necesidades financieras de la empresa, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales”.

Por lo tanto, el Emisor desconoce, el monto para cada uno de los usos que se proyecta dar a los fondos netos de la venta de los Bonos y a su orden de prioridad.

5.1.16- 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.

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

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

5.1.18.- Riesgo de Ausencia de Póliza de Seguros para el Contrato de Fideicomiso.

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

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

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

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

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

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

5.1.20.- Riesgo por Liberación de Responsabilidad de la Fiduciaria.

El contrato de Fideicomiso en su cláusula Decima Novena del Fideicomiso de Garantía de Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios con Garantía Hipotecaria Constituida mediante escritura No. 9541 de 25 de julio de 2016 establece lo siguiente: (Liberación de Responsabilidad):

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

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

En consecuencia, LA FIDUCIARIA tendrá derecho a ser reembolsada de cualquier pérdida o gasto que 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 deuda exclusiva de EL FIDEICOMISO y de las cuales EL FIDEICOMISO responderá única y exclusivamente con los bienes fiduciarios y no con bienes que formen parte del patrimonio propio de LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE O LOS FIDEICOMISARIOS.

5.2- DEL EMISOR:

5.2.1-Riesgo de alto nivel de endeudamiento

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

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

La relación total de pasivos/capital pagado antes de la presente oferta de acuerdo a los estados financieros al 30 de septiembre de 2018 es de 14.66 a 1, luego de emitida y en circulación la misma aumenta a 21.59 a 1, lo que indica una baja capitalización para el balance.

Esta oferta de valores representa 6.93 veces el capital pagado al 30 de septiembre de 2018.

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

- 263 -

Pasivo e Inversión de Accionistas	30 de septiembre de 2018	30 de septiembre de 2018
	USD	USD
	Antes de la emisión	Después de la emisión
PASIVOS		
Sobregiros bancarios	7,945,173	7,945,173
Obligaciones bancarias	4,288,139	4,288,139
Bonos por pagar	79,929,000	149,929,000
VCN por pagar	30,972,000	30,972,000
Cuentas por pagar varias	501,702	501,702
Gastos acumulados e impuestos por pagar	3,773,242	3,773,242
Ingresos e Intereses no devengados	20,629,302	20,629,302
Total de Pasivos	148,038,558	218,038,558
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Acciones comunes	10,100,000	10,100,000
Utilidades retenidas	3,180,054	3,180,054
Total de Patrimonio de accionistas	13,280,054	13,280,054
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	161,318,612	231,318,612

Los pasivos se descomponen de la siguiente manera:

Pasivos Corrientes	Porcentaje
Cuentas por pagar proveedores	0.17
VCNs por Pagar	20.92
Préstamos por Pagar – Bancos	2.90
Impuestos y retenciones por pagar	0.01
Adelantos recibidos de clientes	0.12
Dividendos por pagar	0.03
Feci por pagar	0.12
ITBMS por pagar	0.00
Impuesto sobre la renta por pagar	0.46
Sub Total Pasivo corto plazo	24.73
Pasivo largo plazo	
Bonos por pagar	53.99
Sobregiros bancarios	5.37
Préstamos por pagar-bancos	0
Feci por pagar	1.97
Sub Total Pasivo largo plazo	61.33
Otros Pasivos	
Intereses no devengados	10.18
Gastos de manejo no devengados	3.76
Sub Total otros pasivos	13.94
Total	100.00

5.2.2 Riesgo de Razones Financieras altas:

El nivel de apalancamiento al 30 de septiembre de 2018, medido como deuda total sobre capital pagado aumentaría de 14.66 a 1 antes de la emisión a 21.59 a 1.

El retorno sobre los activos es de 1.60% en el año 2016 y 1.90% al 31 de diciembre de 2017, para el 30 de septiembre de 2018 es 1.49% anualizado.

El retorno sobre el capital promedio es de 20.7% para el año 2016 y de 28.7% para el 31 de diciembre de 2017, para el 30 de septiembre de 2018 es de 24% anualizado.

5.2.3- Riesgo de tasa de intereses:

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

5.2.4- Riesgo de Implementación parcial de Políticas de Gobierno Corporativo.

El Emisor no cuenta con la totalidad de los principios y procedimientos de buen gobierno dentro de su organización, de conformidad con los estándares internacionales y con las guías y principios recomendados por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Por lo que existe el riesgo de que el plan de implementación no pueda cumplirse a cabalidad. Las prácticas de Gobierno Corporativo se han adoptado parcialmente tal como lo establece el precitado Acuerdo No.12-2003 del 11 de Noviembre de 2003.

5.2.5.- Riesgo Mercado

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

5.2.6- Riesgo de Actividad Comercial del Emisor.

Siendo la actividad principal del Emisor el otorgamiento de préstamos personales con garantía hipotecaria a empleados del sector público y privado en general, es un riesgo propio del Emisor la pérdida de trabajo del prestatario o la pérdida de la capacidad de pago del Estado, en el caso de los prestatarios que dependan de este sector y en la misma medida se aplica al sector privado. Esto podría afectar la flexibilidad, exposición a la insolvencia o capacidad de atender el pago de sus obligaciones o deudas.

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

5.2.7- Riesgo de incumplimiento de pago de clientes.

El Emisor está expuesto al riesgo de crédito, el cual consiste en que los prestatarios no cumplan completamente y a tiempo con el pago que deban hacer de acuerdo con los términos y condiciones pactados, por lo que afectaría los resultados operativos del Emisor. Siendo la fuente principal de ingresos del emisor los intereses, comisiones, recargos y servicios que provienen del otorgamiento de préstamos personales titulados como garantía hipotecaria de bienes inmuebles, lo que lleva a que si sus deudores fallasen en el cumplimiento oportuno de sus contratos de crédito, se efectúa una insistente gestión de cobros buscando lograr el cumplimiento, aparte de que siempre existirá la capacidad de ejecución judicial de estas titulaciones como garantías.

5.2.8 Riesgo de valores disponibles para la venta.

El Emisor mantiene las siguientes emisiones de valores autorizadas para la venta al 30 de septiembre de 2018. Por consiguiente, el pago de los intereses y de capital de estas emisiones pudiesen verse afectados por el cumplimiento de los pagos de las emisiones existentes del Emisor.

A continuación detalle de emisiones vigentes y montos en circulación al 30 de septiembre de 2018

<i>Monto de la Emisión/Serie</i>	<i>Tipo de Valor</i>	<i>No. de Resolución SMV</i>	<i>Fecha de Vencimiento</i>	<i>Monto de circulación USD</i>	<i>en Fiduciaria</i>
9,000,000 A	Bono	83-15	03/19/2019	8,963,000	Central Fiduciaria
7,000,000 B	Bono	83-15	12/14/2019	5,880,000	Central Fiduciaria
1,000,000 D	Bono	83-15	09/07/2021	1,000,000	Central Fiduciaria
1,000,000 E	Bono	83-15	09/20/2021	1,000,000	Central Fiduciaria
500,000 F	Bono	83-15	04/10/2021	500,000	Central Fiduciaria
1,000,000 G	Bono	83-15	04/10/2021	1,000,000	Central Fiduciaria
1,000,000 H	Bono	83-15	10/25/2021	1,000,000	Central Fiduciaria
1,000,000 I	Bono	83-15	01/04/2022	1,000,000	Central Fiduciaria
1,000,000 J	Bono	83-15	01/24/2022	1,000,000	Central Fiduciaria
1,000,000 K	Bono	83-15	02/21/2022	1,000,000	Central Fiduciaria

Emisión autorizada por USD 45 Millones pero de la cual por una cláusula de no hacer el emisor se compromete a no vender más bonos de la Octava Emisión autorizada mediante la Resolución No. 83-15 del 13 de febrero de 2015 a partir del momento en que la presente emisión de Bonos (la emisión de Bonos Hipotecarios autorizados mediante Resolución No. SMV697-17) sea autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores y listada en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A, así como no renovar el monto colocado en la actualidad a su vencimiento, de la antes mencionada emisión.

<i>Monto de la Emisión/Serie</i>	<i>Tipo de Valor</i>	<i>No. Resolución SMV</i>	<i>Fecha de Vencimiento</i>	<i>Monto en circulación USD</i>	<i>Fiduciaria</i>
2,000,000 A	Bonos	423-16	07/26/2019	2,000,000	Central Fiduciaria
9,500,000 F	Bonos	423-16	10/08/2018	9,216,000	Central Fiduciaria
1,500,000 G	Bonos	423-16	11/23/2018	1,500,000	Central Fiduciaria
2,000,000 H	Bonos	423-16	01/29/2019	2,000,000	Central Fiduciaria
1,500,000 I	Bonos	423-16	03/08/2019	1,498,000	Central Fiduciaria
2,000,000 J	Bonos	423-16	03/30/2019	2,000,000	Central Fiduciaria
1,500,000 K	Bonos	423-16	04/12/2019	1,500,000	Central Fiduciaria
3,000,000 L	Bonos	423-16	05/24/2019	3,000,000	Central Fiduciaria
2,000,000 M	Bonos	423-16	06/15/2020	1,506,000	Central Fiduciaria
1,500,000 N	Bonos	423-16	07/01/2019	1,500,000	Central Fiduciaria
1,500,000 O	Bonos	423-16	07/10/2019	1,499,000	Central Fiduciaria
2,000,000 P	Bonos	423-16	07/20/2019	1,637,000	Central Fiduciaria
1,500,000 Q	Bonos	423-16	08/03/2019	1,023,000	Central Fiduciaria
1,000,000 R	Bonos	423-16	09/15/2019	777,000	Central Fiduciaria
1,000,000 S	Bonos	423-16	10/04/2019	723,000	Central Fiduciaria
1,000,000 T	Bonos	423-16	10/20/2019	630,000	Central Fiduciaria
500,000 U	Bonos	423-16	1/24/2020	500,000	Central Fiduciaria

-365-

1,200,000	V	Bonos	423-16	02/21/2020	1,200,000	Central Fiduciaria
650,000	W	Bonos	423-16	03/07/2020	650,000	Central Fiduciaria
600,000	X	Bonos	423-16	03/07/2022	600,000	Central Fiduciaria
2,000,000	Y	Bonos	423-16	07/26/2020	2,000,000	Central Fiduciaria
2,000,000	Z	Bonos	423-16	08/11/2020	2,000,000	Central Fiduciaria
700,000	AA	Bonos	423-16	03/07/2020	695,000	Central Fiduciaria
300,000	AD	Bonos	423-16	03/07/2022	250,000	Central Fiduciaria

Emisión autorizada por USD 40 millones

Monto Serie	Serie	Instrumento	No. Resolución	Fecha de Vencimiento	Monto Colocado
2,000,000	A	Bonos	697-17	03/28/2020	2,000,000 Central Fiduciaria
1,000,000	B	Bonos	697-17	04/05/2020	1,000,000 Central Fiduciaria
500,000	C	Bonos	697-17	04/12/2020	499,000 Central Fiduciaria
500,000	D	Bonos	697-17	03/22/2020	500,000 Central Fiduciaria
2,000,000	E	Bonos	697-17	04/27/2020	1,996,000 Central Fiduciaria
100,000	F	Bonos	697-17	05/09/2022	45,000 Central Fiduciaria
250,000	G	Bonos	697-17	05/09/2023	250,000 Central Fiduciaria
1,000,000	H	Bonos	697-17	05/19/2020	1,000,000 Central Fiduciaria
500,000	I	Bonos	697-17	05/16/2022	500,000 Central Fiduciaria
650,000	J	Bonos	697-17	05/31/2022	650,000 Central Fiduciaria
500,000	K	Bonos	697-17	05/25/2022	497,000 Central Fiduciaria
550,000	L	Bonos	697-17	06/15/2020	550,000 Central Fiduciaria

500,000	M	Bonos	697-17	07/05/2018	500,000	Central Fiduciaria
500,000	N	Bonos	697-17	07/20/2022	500,000	Central Fiduciaria
500,000	O	Bonos	697-17	07/24/2020	500,000	Central Fiduciaria
500,000	P	Bonos	697-17	07/26/2020	500,000	Central Fiduciaria
1,000,000	Q	Bonos	697-17	08/14/2020	1,000,000	Central Fiduciaria
1,000,000	R	Bonos	697-17	08/24/2020	1,000,000	Central Fiduciaria
1,000,000	S	Bonos	697-17	09/03/2020	1,000,000	Central Fiduciaria
500,000	T	Bonos	697-17	08/07/2020	500,000	Central Fiduciaria
500,000	U	Bonos	697-17	08/21/2022	500,000	Central Fiduciaria
500,000	V	Bonos	697-17	09/12/2020	495,000	Central Fiduciaria
500,000	W	Bonos	697-17	09/19/2020	500,000	Central Fiduciaria
500,000	X	Bonos	697-17	09/26/2022	500,000	Central Fiduciaria
500,000	Y	Bonos	697-17	08/27/2020	500,000	Central Fiduciaria
200,000	Z	Bonos	697-17	09/26/2020	200,000	Central Fiduciaria

Emisión autorizada por USD 45 millones

<i>Monto de la Emisión/Serie</i>	<i>Tipo de Valor</i>	<i>No. Resolución SMV</i>	<i>Fecha de Vencimiento</i>	<i>Monto de circulación USD</i>	<i>en Fiduciaria</i>
1,000,000 X	VCN	579-14	10/21/2018	1,000,000	Central Fiduciaria
1,000,000 Y	VCN	579-14	11/12/2018	1,000,000	Central Fiduciaria
1,000,000 Z	VCN	579-14	10/08/2018	995,000	Central Fiduciaria
1,000,000 AA	VCN	579-14	10/18/2018	920,000	Central Fiduciaria
5,500,000 AB	VCN	579-14	01/19/2019	5,500,000	Central Fiduciaria
2,000,000 AC	VCN	579-14	01/25/2019	2,000,000	Central Fiduciaria

-366-

2,000,000	AD	VCN	579-14	02/05/2019	2,000,000	Central Fiduciaria
600,000	AE	VCN	579-14	01/25/2019	600,000	Central Fiduciaria
3,000,000	AF	VCN	579-14	03/09/2019	2,997,000	Central Fiduciaria
500,000	AG	VCN	579-14	02/16/2019	500,000	Central Fiduciaria
500,000	AH	VCN	579-14	03/23/2019	500,000	Central Fiduciaria
600,000	AI	VCN	579-14	03/16/2019	600,000	Central Fiduciaria
500,000	AJ	VCN	579-14	04/01/2019	500,000	Central Fiduciaria
500,000	AK	VCN	579-14	04/15/2019	500,000	Central Fiduciaria
5,000,000	AL	VCN	579-14	05/14/2019	5,000,000	Central Fiduciaria
1,000,000	AM	VCN	579-14	06/05/2019	1,000,000	Central Fiduciaria
3,360,000	AN	VCN	579-14	06/22/2019	3,360,000	Central Fiduciaria
1,000,000	AO	VCN	579-14	07/05/2019	1,000,000	Central Fiduciaria
1,000,000	AP	VCN	579-14	09/29/2019	1,000,000	Central Fiduciaria

Emisión autorizada por USD42 millones

5.2.9- Riesgo Legal y Fiscal.

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

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

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

5.2.11- Ausencia de Restricciones Financieras.

El emisor no se compromete a mantener niveles mínimos de liquidez ni pruebas acidas o de cobertura de recursos generales aunque mantiene por iniciativa propia considerables recursos de fondos en caja como depósitos a la vista y a plazo fijo, que ofrecen la capacidad y seguridad operativa aparte de recursos adicionales de líneas de crédito disponibles y a solicitud del emisor.

5.2.12- Riesgo de Liquidez de Fondo.

La estructura de fondeo del Emisor sostiene una base diversificada de fuente de fondeo en base a créditos bancarios, capitalización de utilidades y de emisiones bursátiles, toda vez que no capta depósitos del público. El

Emisor opera con descargos de plazos, lo cual le obliga a mantener disponible accesos a líneas de financiamiento. Esta situación crea una asimetría de calce entre los flujos de caja para la realización del repago de los préstamos otorgados y los flujos de Caja necesarios para honrar los vencimientos de los instrumentos, introduciendo una disparidad de liquidez. Por lo tanto, condiciones adversas, como inestabilidad política, condiciones propias del mercado financiero panameño o por desmejoras en la situación financiera del Emisor, podrían afectar la obtención de nuevos financiamientos y desmejorar la capacidad de pago de las obligaciones del Emisor.

Hipotecaria Metrocredit, S.A. mitiga el riesgo de liquidez mediante un programa de calces estructurados que permite establecer planes de acción para atender los vencimientos de las series de forma anticipada, manteniendo reservas de fondos en instrumentos como disponibilidades e inversiones para garantizar el compromiso de sus pasivos financieros. Asimismo, mantiene un control constante de sus activos y pasivos y ajusta estas posiciones en función de los requisitos cambiantes de liquidez.

5.2.13-Riesgo de Ausencia de Reducción Patrimonial

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

5.2.14- Riesgo operacional o de giro del negocio.

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

5.2.15- Riesgo por Ausencia del Fiduciario Sustituto.

La presente emisión no contempla, ni es obligatoria la figura de un Fiduciario Sustituto, por lo tanto, en caso de que el Fiduciario designado por el emisor, renuncie a esta función, existe el riesgo de que en caso de no conseguirse un nuevo fiduciario en un plazo perentorio, no habrá un custodio para las garantías de la presente emisión.

5.3- DEL ENTORNO

5.3.1- Riesgo País.

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

5.3.2 Riesgo de Condiciones políticas Macroeconómicas

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

5.3.3 Riesgos Políticos

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

5.3.4- Riesgo de Inflación

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

5.3.5- Riesgo Jurisdiccional.

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

5.4- DE LA INDUSTRIA

5.4.1-Naturaleza y Competencia del Negocio

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

5.4.2- Riesgo de Condiciones de Competencia

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

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

5.4.3 Riesgo por Corridas Bancarias

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

5.4.4- Riesgo Legal y Fiscal. Ley de Valores.

De conformidad con el artículo 335 del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, tal como éste ha sido reformado (la “Ley de Valores”), los intereses que se paguen o que se acrediten sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá que sean colocados en oferta pública a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, estarán exentos del impuesto sobre la renta. Adicionalmente, en la Ley No. 18 de 2006 (“Ley 18”) se introdujeron algunas regulaciones sobre el tratamiento fiscal de las ganancias de capital generadas por la enajenación de valores. La Ley 18 reitera la excepción contenida en la Ley de Valores que establece que las ganancias de capital generadas en la enajenación de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, siempre que la enajenación del valor se efectúe a través de una bolsa o mercado de valores organizado, estarán exentas del impuesto sobre la renta. Sin embargo, una enajenación de valores que no se efectúe a través de una bolsa o mercado de valores organizado, no gozará de dicha exención. No hay certeza de que las reformas y regulaciones fiscales adoptadas mediante la Ley 18 alcancen sus objetivos ni que el gobierno panameño adopte medidas fiscales adicionales en el futuro que afecten las exenciones fiscales referidas para captar recursos. Adicionalmente, no hay certeza de que el tratamiento fiscal actual que reciben los intereses devengados de los Bonos y las ganancias de capital generadas de enajenaciones de los Bonos, según se describe en este Prospecto Informativo, no sufrirá cambios en el futuro.

5.4.5-Riesgo por Volatilidad

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

VI.- DESCRIPCION DE LA OFERTA

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

A.- DETALLES DE LA OFERTA

A.1 Valores a ser ofrecidos:

La presente Emisión o Programa de **Bonos Hipotecarios Rotativos** fue autorizada por la Junta Directiva del Emisor, según resolución adoptada el día el 14 de noviembre de 2018.

La autorización de Junta Directiva, es por un monto de hasta Setenta Millones de Dólares (USD70,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, misma que representa 6.93 veces el capital pagado al 30 de septiembre de 2018, emitidos en forma nominativa, global, registrada y sin cupones. El pasivo total del Emisor al 30 de septiembre de 2018 representa 14.66 veces el capital pagado y de ser colocada la emisión en su totalidad representará 21.59 veces el capital pagado. Con relación al patrimonio del Emisor esta emisión representa 5.27 veces el mismo.

El programa rotativo de bonos hipotecarios y sus series podrán estar disponibles, hasta cuando el Emisor así lo crea conveniente y hasta un máximo de diez (10) años, siempre y cuando cumpla con todos los requerimientos de la Superintendencia del Mercado de Valores bajo los términos y condiciones siguientes:

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