

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

Sociedad anónima debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, constituida mediante la Escritura Pública No. 6763 de 24 de octubre 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 Vía Brasil Calle 1ra C-Sur Frente a Estación Texaco, Apartado 0830-00827, Panamá, República de Panamá, Teléfono 223-6065, Fax 213-0622.

USD10,000,000.00

ACCIONES PREFERIDAS ACUMULATIVAS

Oferta pública de hasta diez mil (10,000) Acciones Preferidas Acumulativas (en adelante las "Acciones Preferidas") con un valor nominal de Mil Dólares (USD1,000.00) cada una, moneda de los Estados Unidos de América, a ser emitidas por Hipotecaria Metrocredit, S.A. (de aquí en adelante el "Emisor"). El valor nominal total de las Acciones Preferidas es de Diez Millones de Dólares (USD10,000,000.00), moneda de los Estados Unidos de América las que una vez emitidas, representaran 36.216% del capital pagado, con un aumento de 56.78%, y 24.549% del patrimonio del Emisor al 30 de junio de 2024, con un aumento del 32.54% del mismo. Las Acciones Preferidas podrán ser emitidas en una o más series a opción del emisor. Las Acciones Preferidas no tienen derecho a voz ni a voto, pero tendrán derechos económicos. El derecho a voz y a voto les corresponde exclusivamente a las acciones comunes, a razón de un voto por cada acción. La Junta Directiva del Emisor será la encargada de declarar y autorizar la distribución de dividendos para todos los ejercicios fiscales, y las Acciones Preferidas tendrán derecho a recibir un dividendo de acuerdo a la tasa porcentual fijada por la Junta Directiva para la serie de que se trate. El monto de los dividendos se calculará sobre el valor nominal de las Acciones Preferidas emitidas y en circulación. La base para el cálculo del dividendo (equivalente a una tasa de interés anual) será días calendarios entre 360 (365/360). El Emisor notificará a la Superintendencia del Mercado de Valores remitiendo los formularios al Sistema Seri, la Bolsa Latinoamericana de Valores (Latinex), y a Latinclear los siguientes términos y condiciones de cada una de las Series a emitir al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de cada Serie, mediante suplemento al Prospecto Informativo: la Serie, la Fecha de Oferta, el monto y cantidad de acciones, la Fecha de Emisión o Liquidación, la tasa de interés equivalente para el cómputo del pago del dividendo, los Días de Pago de Dividendos, una vez los mismos sean declarados, Las Acciones Preferidas no tendrán una fecha de vencimiento. No obstante lo anterior, en cualquiera de los casos las Acciones Preferidas podrán ser redimidas, en forma parcial o total, a opción del Emisor, luego de transcurridos cinco (5) años desde la Fecha de Emisión o Liquidación de la respectiva Serie a redimir, de acuerdo con el mecanismo establecido en el Capítulo II, Sección A, Numeral 16 de este Prospecto Informativo. Los dividendos de las Acciones Preferidas se pagarán netos de cualquier impuesto de dividendos que pudiese causarse. El pago de dividendos, una vez declarados, se realizará mediante cuatro (4) pagos trimestrales y consecutivos, por trimestre vencido (cada uno, un "Día de Pago de Dividendos"). Estas acciones una vez pagadas representan 36.216% del capital pagado, con un aumento de 56.78%, y 24.549% del patrimonio del Emisor al 30 de junio de 2024, con un aumento del 32.54% del mismo.

Las Acciones Preferidas son acumulativas, por lo tanto, tendrán derecho a recibir dividendos en aquellos periodos fiscales en los cuales la Junta Directiva del Emisor no hubiese autorizado su distribución. Las Acciones Preferidas gozan de derechos preferidas sobre los tenedores de acciones comunes en cualquier pago de dividendos o reparto de la cuota de liquidación que realice el Emisor. La presente emisión de Acciones Preferidas no cuenta con garantías. La oferta de las Acciones Preferidas se encuentra sujeta a las leyes de la República de Panamá. La emisión de las Acciones Preferidas no cuenta con una calificación de riesgo según establece el acuerdo 2-2010.

Precio inicial de venta: USD1,000.00 por Acción

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

	Precio al público	Gastos de la Emisión*	Cantidad neta al Emisor
Por unidad	USD1,000.00	USD14.824	USD985.176
Total	USD10,000,000.00	USD148,243.61	USD9,851,756.39

*Incluye comisión de venta.

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

Fecha de Oferta Inicial: 27 de enero 2025 Fecha de Impresión: 22 de enero de 2025

Número de Resolución y Fecha de Autorización: Resolución SMV No. 29-25 de 22 de enero del 25

II. DIRECTORIO

EMISOR

HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.

Vía Brasil, Calle 1ra C - Sur, Panamá
Apartado 0830-00827
Panamá, República de Panamá
Teléfono 223-6065, Fax 213-0622
Persona de contacto: José M. Herrera C.
E-mail: hipotecaria@metrocreditpanama.com
www.metrocreditpanama.com

ASESOR FINANCIERO Y ESTRUCTURADOR

Central Compliance and Risk Management, S.A.

Avenida Samuel Lewis y Calle 58, Obarrio.
Torre ADR, Piso 7 Ofic. 700-B,
Teléfono 306-1250
Persona de Contacto: Pedro Correa Mata
E-Mail: info@central-crm.com
www.central-crm.com

ASESORES LEGALES

SB & Co Legal
Ave. Samuel Lewis y Calle 58 Obarrio
Torre ADR, Piso 7
Teléfono 306-1200
Persona de Contacto: Lic. Aníbal Tejeira
E-mail: atejeira@sbclegal.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: Licda. Belkys Torrero
E-Mail: barreto@cwpanama.net

AGENTE DE CUSTODIA DE VALORES

Central Latinoamericana de Valores - Latinclear
Avenida Federico Boyd, Edificio LATINEX
Apartado Postal 0823-04673, Panamá
Tel. 214-6105, Fax 214-8175
E-mail: operaciones@latixgroup.com
Attn. Maria Guadalupe Caballero
www.latinexcentral.com

CASAS DE VALORES Y PUESTOS DE BOLSA

MERCANTIL SERVICIOS DE INVERSION, S.A.

Calle 50, Edificio Mercantil Banco, Piso 19
Apartado 08321265 WTC
Tel: 307-2930
Persona de Contacto: Efrain O. Bernal G
E-Mail: ebernal@mercantils.com.pa
www.mercantils.com.pa

SWEETWATER SECURITIES, INC

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

METRO ASSET MANAGEMENT, S.A.

Punta Pacifica, Torre Metrobank, Mezzanine
Teléfono 204-9090, Fax 204-9091
Persona de Contacto: Merina Chú
E-mail: Merina.chu@metrobanksa.com
<https://www.metrobanksa.com/metro-asset-management/>

BOLSA DE VALORES

Bolsa Latinoamericana de Valores, SA.
Avenida Federico Boyd y Calle 49,
Edificio LATINEX
Apartado Postal 0823-00963
Tel: 269-1966, Fax: 269-2457
Atn. Olga Cantillo
E-mail: bolsa@latinexgroup.com
www.latinexbolsa.com

REGISTRO

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

AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y REDENCIÓN

Central Fiduciaria, S.A.
Avenida Samuel Lewis y Calle 58,
Torre ADR, Piso 8
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 306-1230
Fax: (507) 306-1210
Persona de Contacto: Fernando Sucre
E-mail: emisiones@centralfiduciaria.com
www.centralfiduciaria.com

ÍNDICE

I.	FACTORES DE RIESGO	4
A.	DE LA OFERTA	4
B.	DEL EMISOR	7
II.	DESCRIPCION DE LA OFERTA	9
A.	DETALLES DE LA OFERTA	10
B.	PLAN DE DISTRIBUCION	22
C.	MERCADOS	23
D.	GASTOS DE LA EMISIÓN	23
E.	USO DE LOS FONDOS	24
F.	IMPACTO DE LA EMISIÓN	24
G;	RESPALDO Y GARANTÍAS	25
H.	ANEXOS	25



I FACTORES DE RIESGO

A. DE LA OFERTA

1. Reducción Patrimonial

Salvo las limitaciones y prohibiciones establecidas en el presente Documento con relación a la Emisión de las Acciones Preferidas, el Emisor no tiene limitaciones para hipotecar, dar en prenda u otorgar garantías sobre sus activos en beneficio de otros acreedores, ni para transferir sus activos, declarar dividendos, recomprar Acciones, sin embargo no podrán disminuir su capital en acciones comunes, tal como se indica en las obligaciones de no hacer.

2. Redención

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

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

3. Ausencia de Garantía

Las Acciones Preferidas no se encuentran garantizadas por activos o derechos específicos del Emisor.

4. Riesgo Fiscal

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

5. Riesgo de Crédito

El valor nominal total de las Acciones Preferidas una vez pagadas representan 36.216% del capital pagado, con un aumento de 56.78%, y con relación al patrimonio 24.549% del Emisor al 30 de junio de 2024, con un aumento del 32.54% del mismo.

6. Riesgo por reducción de precio

Existe un riesgo de reducción del precio de mercado de las Acciones Preferidas, es decir, que las Acciones Preferidas se coticen por un valor inferior a su valor nominal. Este riesgo puede asociarse a la posibilidad de aumento en las tasas de interés del mercado y afectaría a los tenedores de Acciones Preferidas, si estos Últimos se vieran en la necesidad de vender sus Acciones Preferidas.



7. Riesgo de Liquidez en el mercado secundario

Debido a la inexistencia de un mercado de valores secundario líquido en la República de Panamá, los inversionistas que adquieran las Acciones Preferidas detalladas en el presente prospecto informativo, pudieran verse afectados si necesitaran vender los mismos.

No existen circunstancias o estipulaciones que puedan menoscabar la liquidez de los valores que se ofrezcan, tales como número limitado de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia, y/o derechos preferidos, entre otros.

8. Riesgos de modificaciones y cambios

Los términos y condiciones de la presente oferta podrán ser modificados de acuerdo a lo indicado en la Sección III Descripción de la Oferta, Numeral A. Detalles de la Oferta, sub punto A.33 Proceso de modificación y cambios. Salvo que se especifique lo contrario, podrán ser modificados única y exclusivamente por la Junta Directiva del Emisor, para lo cual el Emisor requerirá del consentimiento de los tenedores que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del capital de las Acciones Preferidas emitidas y en circulación en ese momento, o más del valor nominal de las Acciones Preferidas emitidas y en circulación de la respectiva Serie a modificar. salvo para modificar la tasa de dividendo para lo cual se requerirá del consentimiento de los tenedores que representen al menos el cien por ciento (100%) del capital de las Acciones Preferidas emitidas y en circulación de la Respectiva Serie en ese momento. Sin embargo, toda la documentación que ampara esta Emisión, incluyendo los términos y condiciones de la Acción Preferida, podrá ser corregida o enmendada por el Emisor sin el consentimiento de los Tenedores de las Acciones Preferidas con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación.

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

Sobre este tema, El Emisor deberá cumplir con lo establecido en el 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.

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

Sobre este tema, El Emisor deberá cumplir con lo establecido en el 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.

9. Prelación

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

10. Derecho de suscripción preferente

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

11. Riesgo por responsabilidad limitada

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

12. Declaración del Pago de Dividendos

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

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

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

13. Riesgo por absorción de pérdidas

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

14. Riesgo de Parte Relacionadas, Vínculos y Afiliaciones.

1. El Sr. José María Herrera C., quien mantiene el cargo de Gerente General del Emisor es Accionista y Director de Central Fiduciaria, S.A. que funge como Agente de Pago, Registro y Redención de la presente emisión.
2. El Director Franklin Briceño es Socio de la firma S, B & Co. LEGAL, abogados de la emisión.
3. Luis Carlos del Río, es nombrado directamente por el único accionista, es Director. No es accionista. No es independiente.
4. El Asesor Financiero y Estructurador, Pedro Correa Mata es miembro de la Junta Directiva del Emisor.

5. Los puestos de Bolsa, Mercantil Servicios de Inversión, S.A., Metro Asset Management, S.A. y Sweetwater Securities Inc., colocadores de la emisión, son accionistas indirectos de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., en la que se listan y negocian las Acciones Preferidas.

15. Ausencia de cláusulas de vencimiento anticipado de toda la emisión ante eventos de incumplimiento.

Al ser la presente emisión de Acciones Preferidas una emisión de instrumentos de capital, un incumplimiento en el pago de dividendos o cualquier otro incumplimiento por parte del Emisor de las obligaciones derivadas de las Acciones Preferidas no les otorgarán el derecho a los tenedores de declarar la obligación de plazo vencido. Como tal, la presente emisión de Acciones Preferidas no contempla eventos de incumplimiento.

B. DEL EMISOR

1. Niveles de apalancamiento

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

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

La relación total de pasivos/capital pagado antes de la presente oferta de acuerdo a los estados financieros al 30 de junio de 2024 es de 19.17 a 1, luego de emitida y en circulación la misma disminuye a 12.23 a 1, lo que indica una mejor capitalización para el balance. La relación pasivos/patrimonio es de 10.99 veces, misma que disminuye a 8.29 veces luego de estar emitida y en circulación la emisión de acciones preferidas.

Esta oferta de valores representa 56.78% del capital pagado al 30 de junio de 2024.

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

El Emisor no cuenta con la totalidad de los principios y procedimientos de buen gobierno dentro de su organización, de conformidad con los estándares internacionales y con las guías y principios recomendados por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Por lo que existe el riesgo de que el plan de implementación, establecido por el Emisor desde el 2017, no pueda cumplirse a cabalidad. Las prácticas de Gobierno Corporativo se han adoptado parcialmente tal como lo establece el precitado Acuerdo No.12-2003 del 11 de noviembre de 2003.

3. Riesgo de Ausencia de Reducción Patrimonial

El Emisor no tendrá limitaciones para dar en garantía, hipotecar o vender sus activos, para declarar dividendos, y recomprar acciones. No obstante en las obligaciones de no hacer el emisor se compromete a no disminuir el monto de su capital consistente en acciones comunes.

4. Riesgo de Razones Financieras altas.

El nivel de apalancamiento al 30 de junio de 2024, medido como deuda total sobre capital pagado disminuiría de 19.17 a 1 antes de la emisión a 12.23 a 1.

El retorno sobre los activos es de 1.15% en el año 2022 y 1.14% al 31 de diciembre de 2023, para el 30 de junio de 2024 es 1.03% anualizado.

El retorno sobre el capital promedio es de 19.61% para el año 2022 y de 24.73% para el 31 de diciembre de 2023, para el 30 de junio de 2024 es de 21.46% anualizado.

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

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

6. Riesgo de Mercado.

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

7. Riesgo de tasa de intereses.

Las Acciones Preferidas pagarán una tasa fija de dividendos hasta su redención anticipada en cada serie. Si las tasas de interés aumentan de los niveles de tasa de interés vigentes al momento en que se emitieron las Acciones Preferidas de esta Emisión, el inversionista perdería la oportunidad de invertir en otros productos a tasas de interés de mercado y recibir tasas de interés superiores.

8. Riesgo de incumplimiento de pago de clientes.

El Emisor está expuesto al riesgo de crédito, el cual consiste en que los prestatarios no cumplan completamente y a tiempo con el pago que deban hacer de acuerdo con los términos y condiciones pactados, por lo que afectaría los resultados operativos del Emisor. Siendo la fuente principal de ingresos del emisor los intereses, comisiones, recargos y servicios que provienen del otorgamiento de préstamos personales titulados como garantía hipotecaria de bienes inmuebles, lo que lleva a que si sus deudores fallasen en el cumplimiento oportuno de sus contratos de crédito, se efectúa una insistente gestión de cobros buscando lograr el cumplimiento, aparte de que siempre existirá la capacidad de ejecución judicial de estas titulaciones como garantías, ya que la cobertura de los préstamos hipotecarios excede 2 veces a 1 de acuerdo a los avalúos vigentes el monto de los créditos.

9. Riesgo de Actividad Comercial del Emisor.

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

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

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

El Emisor al 30 de junio de 2024 mantiene las siguientes Emisiones autorizadas por la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá, US\$685,000,000.00 , de los cuales tiene en circulación US\$325.072,000.00 y de los cuales mantiene disponibles para emitir US\$359.928,000.00, razón por la cual los pagos de los compromisos de la presente Emisión pueden verse afectados por el pago de emisiones anteriores los cuales se detallan a continuación:

Resolución de Autorización de Registro	Fecha de Resolución	Título Valor Autorizado	Monto autorizado de la emisión.	Monto en Circulación	Monto disponible para la venta
83-15	13-feb-15	Bonos Hipotecarios Rotativos	45,000,000.00	34,535,000	10,465,000
423-16	5-jul-16	Bonos Hipotecarios Rotativos	40,000,000.00	28,395,000	11,605,000
697-17	22-dic-17	Bonos Hipotecarios Rotativos	45,000,000.00	33,240,000	11,760,000
179-19	7-mayo-19	Bonos Hipotecarios Rotativos	70,000,000.00	23,358,000	46,642,000
342-21	8-julio-21	Valores Comerciales Negociables	25,000,000.00	23,105,000	1,895,000
392-21	17-agosto-21	Bonos Hipotecarios Rotativos	100,000,000.00	85,777,000	14,223,000
265-23	7-julio-23	Bonos Hipotecarios Rotativos	200,000,000.00	90,050,000	109,950,000
157-24	30 abril-24	Bonos Hipotecarios Rotativos	150,000,000.00	0	150,000,000
575-19	30 diciembre-19	Acciones Preferidas Acumulativas	10,000,000.00	6,612,000	3,388,000
TOTALES			685,000,000.00	325.072,000	359,928,000

11. Riesgo operacional o de giro del negocio.

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

III.-DESCRIPCION DE LA OFERTA

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

A. DETALLES DE LA OFERTA

1. Autorización

La Junta Directiva del Emisor, en reunión celebrada el 9 de septiembre de 2024 aprobó la Emisión, oferta pública y registro de las Acciones Preferidas Acumulativas ante la Superintendencia del Mercado de Valores y su listado ante la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., cuyos términos y condiciones se describen en este prospecto informativo.

2. Emisor

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

3. Inversionistas

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

4. Ausencia de derecho preferente de suscripción

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

5. Moneda de pago de las Acciones Preferidas

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

6. Cantidad de Acciones preferidas a ser ofrecidas

Hasta diez mil (10,000) Acciones Preferidas, con un valor nominal de Mil Dólares (USD1,000.00), moneda de los Estados Unidos de América, cada una. El valor nominal total de las Acciones Preferidas una vez pagadas representa 36.216% del capital pagado, con un aumento de 56.78%, y con relación al patrimonio 24.549% del Emisor al 30 de junio de 2024, con un aumento del 32.54% del mismo.

7. Denominaciones

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

8. Series

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

9. Forma de Emisión y Representación de las Acciones Preferidas

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

10. Titularidad

Las acciones Preferidas serán emitidas de forma nominativa.

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

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

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

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

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

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

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

13. Precio de Venta

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

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

14. Fecha de vencimiento

Las Acciones Preferidas no tendrán una fecha de vencimiento .

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

15.1 Dilución



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

15. 2 Derecho a Voz y a Voto

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

16. Redención Anticipada

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

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

17. Dividendos Acumulativos

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

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

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

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

18. Declaración del Pago de Dividendos

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

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

19. Fecha de Pago de Dividendos

La periodicidad de pago de los dividendos devengados por las Acciones Preferidas será trimestralmente, desde la Fecha de Emisión o Liquidación respectiva hasta la Fecha de Redención parcial o total de cada Serie de haberla. La tasa de interés equivalente para el cómputo del pago del dividendo será comunicada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa Latinoamericana de Valores, y a Latinclear al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de cada Serie mediante suplemento al Prospecto Informativo, remitiendo los formularios al Sistema Seri. El pago de dividendos, una vez declarados, se realizará mediante cuatro (4) pagos trimestrales y consecutivos, por trimestre vencido (cada uno, un "Día de Pago de Dividendos").

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

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

20. Periodo de Dividendo

El término "Periodo de Dividendo" significa el periodo que comienza en la Fecha de Emisión o Liquidación de cada Acción Preferida y termina en el Día de Pago de Dividendo inmediatamente siguiente; y cada periodo

sucesivo que comienza en un Día de Pago de Dividendo y termina en el Día de Pago de Dividendo inmediatamente subsiguiente. Si un Día de Pago de Dividendo no coincide con un Día Hábil, el Día de Pago de Dividendo deberá extenderse hasta el primer Día Hábil inmediatamente siguiente, pero sin extenderse dicho Día de Pago de Dividendo a dicho Día Hábil para los efectos del cómputo de dividendos y del periodo de dividendo subsiguiente.

21. Computo de Dividendos

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

22. Dividendos Devengados

El adquirente de cada Acción Preferida devengará dividendos desde su Fecha de Emisión o Liquidación.

23. Sumas devengadas y no cobradas

Las sumas de capital y dividendos adeudadas por el emisor de conformidad con los términos de la emisión que no sean debidamente cobradas por el Tenedor Registrado de los mismos no devengarán intereses con posterioridad a sus respectivas fechas de redención anticipada (de darse). Las obligaciones de El Emisor derivadas de los valores prescribirán de conformidad con la ley.

En caso de existir certificados de acciones individuales, toda suma de dinero que haya sido puesta a disposición del Agente de Pago, Registro y Redención por el Emisor para cubrir los pagos de capital o dividendos de los valores que no sea reclamada por los Tenedores Registrados de los valores dentro de un período de 12 meses siguientes a su redención anticipada (de darse) será devuelta por el Agente de Pago, Registro y Redención al Emisor y cualquier requerimiento de pago por parte del Tenedor Registrado de un valor deberá ser dirigido directamente al Emisor, no teniendo el Agente de Pago, Registro y Redención responsabilidad ulterior alguna. El procedimiento descrito en esta sección, se aplicará tanto para tenedores de Acciones Preferidas que residan en Panamá como para los no residentes en este País.

24. Forma de pago de dividendos

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

El Emisor ha designado como Agente de Pago, Registro y Redención de las Acciones Preferidas a Central Fiduciaria, S.A. (el "Agente de Pago"), con oficinas principales ubicadas en Avenida Samuel Lewis y Calle 58, Torre ADR, Piso 8 Ciudad de Panamá, República de Panamá, de conformidad con el contrato para la prestación de servicios de Agente de Pago, Registro y Redención de las Acciones Preferidas, cuya copia reposa en los archivos de la Superintendencia del Mercado de Valores y está disponible para la revisión del público en general. La gestión del Agente de Pago es puramente administrativa a favor del Emisor. El Agente de Pago mantendrá y llevará en sus oficinas principales un registro ("Registro de Tenedores") en el cual anotar, la Fecha de Registro de cada Acción Preferida y su respectiva serie, el nombre y la dirección de cada persona que adquiera Acciones Preferidas, así como el de cada uno de los subsiguientes cesionarios de la misma. A su vez se mantendrá la siguiente información:

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

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

c. Acciones Preferidas no emitidas: por número.

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

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

Todo pago de acuerdo con los términos y condiciones de las Acciones Preferidas será hecho, a opción del Tenedor Registrado, (i) a través del Participante de Latinclear que mantenga la custodia de las Acciones Preferidas de un adquirente pagará a éste como Propietario Efectivo (Cuentahabiente Registrado) los dividendos devengados de cada Acción Preferida, según el registro en libros (Anotaciones en Cuenta) de Latinclear hasta la Fecha de Redención (de darse) de la respectiva Acción Preferida. Si las acciones preferidas están en custodia de un Participante de Latinclear (representadas por un título global) ese será el único mecanismo de pago o (ii) y para aquellos certificados emitidos en forma física a nombre del tenedor, mediante cheque de gerencia emitido a favor del Tenedor Registrado, el cual será enviado por correo certificado al Tenedor Registrado a la última dirección que conste en el Registro o retirado por el Tenedor Registrado en las oficinas del Agente de Pago, Registro y Redención la cual está ubicada actualmente en Avenida Samuel Lewis y Calle 58 Obarrio, Torre ADR, Piso 8, 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 redención anticipada (de darse). En ausencia de notificación al respecto, el Agente de Pago, Registro y Redención escogerá la forma de pago. En caso de que el Tenedor Registrado escoja la forma de pago mediante envío de cheque por correo, el Emisor y el Agente de Pago, Registro y Redención no serán responsables por la pérdida, hurto, destrucción o falta de entrega, por cualquier motivo, del antes mencionado cheque y dicho riesgo será asumido por el Tenedor Registrado. La responsabilidad del Agente de Pago, Registro y Redención se limitará a enviar dicho cheque por correo certificado al Tenedor Registrado a la dirección que consta en el Registro, entendiéndose que para todos los efectos legales el pago de intereses ha sido hecho y recibido satisfactoriamente por el Tenedor Registrado en la fecha de franqueo del sobre que contenga dicho cheque según el recibo expedido al Agente de Pago, Registro y Redención por la oficina de correo.

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

El procedimiento de pago de los dividendos será aplicable tanto para los tenedores que sean residentes en Panamá como para los no residentes.

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

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

Limitación de Responsabilidad. Nada de lo estipulado en este Prospecto y en los términos y condiciones del título global o macro título, obligará a Latinclear y a los Participantes, o podrá interpretarse en el sentido de que Latinclear y los Participantes garantizan a los Tenedores Registrados (Cuenta habientes Registrados) de las Acciones Preferidas, el pago de capital y dividendos correspondientes a los mismos.

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

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

25. Titularidad Múltiple sobre las Acciones Preferidas

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

26. Depósito de las Acciones Preferidas

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

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



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

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

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

28. Régimen de Tenencia Indirecta

El derecho de propiedad de las personas que inviertan en las Acciones Preferidas emitidas en uno o más macro títulos o títulos globales consignados en una Central de Valores, los cuales podrán ser intercambiados por títulos individuales estarán sujeto al "Régimen de Tenencia Indirecta", regulado en el capítulo Tercero del Título X del Texto Único del Decreto Ley 1 de 1999, "por el cual se crea la Superintendencia del Mercado de Valores y se regula el Mercado de Valores en la República de Panamá".

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

Tal como se explicó en la Sección anterior, el Emisor ha contratado a Latinclear para actuar como central de valores en relación con las Acciones Preferidas. Por lo tanto, Latinclear será el Tenedor Registrado de las Acciones Preferidas emitidas en uno o más macro títulos o títulos globales los cuales podrán ser intercambiados por títulos individuales y considerado por el Agente de Pago y el Emisor, como el único propietario de las Acciones Preferidas, mientras que los inversionistas se han considerados Tenedores Indirectos y como tal adquirirán derechos bursátiles sobre las Acciones Preferidas, de conformidad con lo dispuesto en el Texto Único

del Decreto Ley 1 de 1999. El inversionista, en su condición de Tenedor Indirecto de las Acciones Preferidas podrá ejercer sus derechos bursátiles de acuerdo a la ley, los reglamentos y procedimientos de Latinclear.

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

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

29. Canje y denominaciones de las Acciones Preferidas

Los Tenedores Registrados de Acciones Preferidas emitidas podrán solicitar al Agente de Pago la emisión y/o división de uno o más certificados a macro títulos individuales de Acciones Preferidas de los que sean titulares, en montos mínimos de Mil Dólares (USD 1,000.00). La solicitud la realizará el Tenedor Registrado por escrito al Participante de Latinclear, quien a su vez procederá a solicitarlo a Latinclear, con copia al Emisor. En todos los casos, los títulos de Acciones Preferentes Individuales entregadas a cambio de los derechos bursátiles con respecto de las Acciones Preferentes representadas por macro títulos Globales serán registradas en los nombres y emitidas en las denominaciones aprobadas conforme a la solicitud de Latinclear. Correrán por cuenta del tenedor de derechos bursátiles que solicita la emisión de Acciones Preferentes en títulos Individuales, cualesquiera costos y cargos en que incurra directa o indirectamente el Emisor en relación con la emisión de dichas Acciones Preferentes en títulos Individuales.

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

30. Firma de Acciones Preferidas emitidas.

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

31. Prelación

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

32. Obligaciones del Emisor

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

32.1 Obligaciones de Hacer:

a. Suministrar a la Superintendencia del Mercado de Valores remitiendo los formularios al Sistema Seri y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., dentro de los plazos y de acuerdo a la periodicidad que establezcan dichas entidades, la siguiente información:

(i) Estados Financieros anuales, debidamente auditados por una firma de auditores independientes, los cuales deben ser entregados a más tardar tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal. Dichos estados financieros deberán ser confeccionados de conformidad con los parámetros y normas que establezca la Superintendencia del Mercado de Valores y deben ir acompañados de la Declaración Jurada de conformidad con lo establecido en el Acuerdo No. 8-2000 y sus reformas.

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

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

(iv) Informe de Actualización Trimestral (IN-T), los cuales deben ser entregados a más tardar dos (2) meses después del cierre del trimestre correspondiente.

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

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

d. Pagar los dividendos declarados en las fechas establecidas

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

32.2 Obligaciones de No hacer:

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

Parágrafo Único: Ausencia de Eventos de Incumplimiento.

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

33. Modificaciones y Cambios

Los términos y condiciones de las Acciones Preferidas descritos en esta Sección podrán ser modificados única y exclusivamente por la Junta Directiva del Emisor, para lo cual el Emisor requerirá del consentimiento de los tenedores que representen al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del capital de las Acciones Preferidas emitidas y en circulación en ese momento de la Respectiva Serie, o más del valor nominal de las Acciones Preferidas emitidas y en circulación de la respectiva Serie a modificar, salvo para modificar la tasa de dividendo para lo cual se requerirá del consentimiento de los tenedores que representen al menos el cien por ciento (100%) del capital de las Acciones Preferidas emitidas y en circulación de la Respectiva Serie en ese momento. Sin



embargo, toda la documentación que ampara esta Emisión, incluyendo los términos y condiciones de la Acción Preferida, podrá ser corregida o enmendada por el Emisor sin el consentimiento de los Tenedores de las Acciones Preferidas con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas a la Superintendencia del Mercado de Valores para su autorización previa su divulgación y según lo que disponen los Acuerdos No. 4-2003 de 11 de abril de 2003 y No. 3-2008 de 31 de marzo de 2008 emitidos por la Superintendencia del Mercado de Valores, el cual rige este procedimiento. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los derechos de los Tenedores de las Acciones Preferidas. Copia de la documentación que ampare cualquier corrección o enmienda será suministrada a la Superintendencia del Mercado de Valores, quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

34. Notificaciones

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

CENTRAL FIDUCIARIA, S.A.
Atención: Fernando Sucre
Obarrio, Avenida Samuel Lewis y calle 58, Torre ADR, piso 8.
Apartado 0816-1568
Teléfono: +507.302.1230
Email: emisiones@centralfiduciaria.com;

Toda notificación o comunicación al Emisor deberá ser efectuada por escrito y enviada a la siguiente dirección física, electrónica (fax o correo electrónico) o postal:

HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A.,
Vía Brasil, Calle 1ra C - Sur, Panamá
Apartado 0830-00827
Panamá, República de Panamá
Teléfono 223-6065, Fax 213-0622
Persona de contacto: José M. Herrera C.
E-mail: hipotecaria@metrocreditpanama.com
www.metrocreditpanama.com

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

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

35. Renuncia y Remoción del Agente de Pago.

a- Renuncia del agente de pago. (Cláusula vigésima primera del Contrato de Agente de Pago, Registro y Redención). El Agente podrá renunciar a su cargo con treinta (30) días hábiles de antelación mediante notificación por escrito a El Emisor, quien estará obligado a nombrar al nuevo Agente de Pago, Registro y Redención dentro de los quince (15) días hábiles posteriores a la notificación. Dicha notificación indicará la fecha en que dicha renuncia ha de ser efectiva, la cual no podrá ser menor de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha en que la notificación sea recibida por El Emisor, a menos que éste acepte una fecha posterior. No obstante, la renuncia de El Agente no será efectiva bajo ningún motivo hasta que El Emisor nombre un Agente sucesor y el mismo haya aceptado dicho cargo en substancialmente los mismos términos y condiciones de El Contrato. En caso de renuncia de El Agente, El Emisor deberá suscribir un Acuerdo de Sustitución o un nuevo Contrato de Agencia en los mismos términos y condiciones del presente Contrato.

b- Remoción del Agente de Pago. (Cláusula vigésima segunda del Contrato de Agente de Pago, Registro y Redención). El Emisor podrá remover al agente de pago en los siguientes casos:

En caso de que El Agente cierre sus oficinas en la ciudad de Panamá o su licencia fiduciaria sea cancelada o revocada;

En caso de que El Agente sea disuelto o caiga en insolvencia, concurso de acreedores o quiebra; o

En caso de que El Agente incurra, ya sea por acción u omisión, en dolo o culpa grave en el incumplimiento de sus obligaciones bajo El Contrato.

En caso de remoción de El Agente, El Emisor deberá suscribir un Acuerdo de Sustitución o un nuevo Contrato sustancialmente en los mismos términos y condiciones del presente Contrato.

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

El haberse efectuado el último pago de los dividendos de las Acciones y el repago del capital que concierne a las mismas;

El haberse redimido las Acciones en su totalidad;

Habiéndose producido la renuncia de El Agente a su cargo de Agente de Pago, Registro y Redención de las Acciones.

Toda suma de dinero que El Emisor haya puesto a disposición de El Agente para propósitos de esta emisión y que no sea usada por El Agente de conformidad con los términos de El Contrato, será devuelta a El Emisor en la fecha de terminación de El Contrato, y cualquier requerimiento de pago por parte del Tenedor Registrado con

posterioridad a dicha fecha, deberá ser dirigido directamente a El Emisor, no teniendo El Agente responsabilidad ulterior alguna.

36. Prescripción y Cancelación

36.1 Prescripción

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

36.2 Cancelación

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

37. Ley Aplicable

Tanto la oferta pública de las Acciones Preferidas como los derechos y las obligaciones derivadas de éstas se registrarán por las leyes de la República de Panamá.

B.-PLAN DE DISTRIBUCIÓN

B.1- Agentes Colocadores: EL EMISOR ha designado a las Casas de Valores como corredores de Valores para la colocación de las Acciones Preferidas a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. en mercado primario:

MERCANTIL SERVICIOS DE INVERSION, S.A., Calle 50, Edificio Mercantil Banco, Piso 19. Apartado 08321265 WTC ..Tel: 307-2930 Persona de Contacto: Efrain O. Bernal G E-Mail: E-Mail: ebernal@mercantils.com.pa. , www.mercantils.com.pa con licencia de Casa de Valores No. Valores SMV SMV 287-2012 de 20 de agosto de 2012.

Sweetwater Securities Inc, con oficinas en Calle 74, Edificio Midtown, Piso 16, San Francisco, Apartado 0830-00200, Tel:200-7430, Fax 200-7450, Persona de Contacto: Fernando Tapia C. Email: ftapiac@sweetwatersecurities.co , www.sweetwatersecurities.com, con licencia de Casa de Valores SMV No. SMV 251-2011 del 12 de julio de 2011.

Metro Asset Management, S.A., con oficinas en Punta Pacífica, Torre Metrobank, Mezzanine, Teléfono 204-9090, Fax 204-9091, Persona de Contacto: Merina Chú, E-mail: merina.chu@metrobanksa.com, www.metrobanksa.com/metro-asset-management/; con licencia de Casa de Valores No. CNV-187-05.

Las Casas de Valores Mercantil Servicios de Inversión, S.A., Sweetwater Securities Inc.y Metro Asset Management, S.A., recibirán una comisión de uno por ciento (1%) calculado sobre el valor nominal de las Acciones Preferidas que coloque mediante su mejor esfuerzo en la promoción de las mismas entre sus clientes. EL EMISOR se reserva el derecho a designar otra (s) casa(s) de valores en el futuro.

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

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

B.3 Limitaciones y Reservas:

Cabe resaltar que ningún accionista mayoritario, director, dignatario, ejecutivo ni administrador del Emisor intenta suscribir todo o parte de la oferta. Ninguna Acción Preferida está asignado para su colocación en cualquier grupo de inversionistas específicos sino que las Acciones Preferidas serán ofrecidas al público en general. Las Acciones Preferidas no serán ofrecidas a inversionistas con un perfil específico. No se contempla oferta a accionistas actuales, directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, empleados o ex empleados del Emisor. La oferta sólo será hecha inicialmente en la República de Panamá y en El Salvador a través de la figura de operadores remotos.

C.-MERCADOS

La solicitud para el listado de las Acciones Preferidas en la Bolsa Latinoamericana de Valores fue presentada el 13 de septiembre de 2024. Inicialmente, las Acciones Preferidas objeto de la presente oferta serán listadas solamente en Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., sociedad que cuenta con licencia otorgada por la Superintendencia del Mercado de Valores para actuar como bolsa de valores en la República de Panamá. No se tiene previsto, listar o registrar las Acciones Preferidas en otras jurisdicciones o mercados fuera de Panamá, aunque el Emisor se reserva el derecho de hacerlo cuando lo estime conveniente.

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

GASTOS DE LA EMISION

La Emisión mantiene los siguientes descuentos y comisiones (aproximados)

	Precio al público	Gastos de la Emisión	Cantidad neta al Emisor
Por unidad	USD1,000.00	USD14.824	USD985.176
Total	USD10,000,000.00	USD148,243.61	USD9,851,756.39

A continuación desglose de gastos

Gastos	Periodicidad	Monto	Porcentaje
Comisión de Venta	Inicio	USD100,000.00	1.0000
Bolsa de Valores	Inicio	USD 12,673.61	0.1267
Honorarios de estructuración financieros y legales	Inicio	USD25 ,000.00	0.2500
Registro ante la SMV	Inicio	USD 2,000.00	0.0200
Inscripción Latinclear, Bolsa	Inicio	USD 2,320.00	0.0232
Comisión de Agente de Pago, Registro y Redención	Anual	USD 6,250.00	0.0625
Total Sumatoria de cuadro de comisiones y gastos		USD148,243.61	1.4824

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

Todos los gastos son asumidos por el Emisor.

E.- USO DE LOS FONDOS:

El producto neto de la emisión, es de USD 9,851,756.39. Los fondos de la emisión serán utilizados para proveer capital adicional al patrimonio del Emisor con el propósito de financiar el crecimiento de sus activos productivos. Corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos, en atención a las condiciones del negocio y necesidades financieras de la empresa, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales. Por lo tanto, el Emisor desconoce, el monto para cada uno de los usos que se proyecta dar a los fondos netos de la venta de las Acciones Preferidas y a su orden de prioridad. No obstante de acuerdo a la Circular 32-2017 el Emisor informará el uso de los fondos en cada suplemento informativo.

F.-IMPACTO DE LA EMISION:

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

Pasivo e Inversión de Accionistas	30 de junio de 2024 USD	30 de junio de 2024 USD
	Antes de la emisión	Después de la emisión
PASIVOS		
Sobregiros bancarios	23,392	10,383,658
Bonos por pagar	303,583,000	303,583,000
VCN por pagar	23,105,000	23,105,000
Cuentas por pagar proveedores	173,824	173,824
Cuentas por pagar varias	172,347	172,347
Gastos acumulados e impuestos por pagar	10,581,039	10,581,039
Total de Pasivos	337,638,602	337,638,602
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Acciones comunes	11,000,000	11,000,000
Acciones Preferidas	6,612,000	16,612,000
Utilidades retenidas	13,123,452	13,123,452
Total de Patrimonio de accionistas	30,735,452	40,735,452
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	368,374,054	378,374,054
RELACION DE PASIVO TOTAL A CAPITAL PAGADO	19.17	12.23

La relación total de pasivos totales /capital pagado antes de la oferta de acuerdo a los estados financieros al 30 de junio de 2024 es de 19.17 a 1, luego de emitida y en circulación la presente oferta la misma disminuye a 12.23 a 1. Con relación al patrimonio, antes de la oferta sería de 10.99 a 1, y una vez colocada la oferta esta relación sería de 8.29 a 1

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



Igualmente, vale destacar que el Emisor tiene una obligación de “no reducir su capital común autorizado y pagado”, de conformidad con el numeral 32.2, inciso b) de los Detalles de la Oferta.

G. RESPALDO Y GARANTÍAS

Las Acciones Preferidas no se encuentran garantizadas por Activos o derechos específicos del Emisor.

H. ANEXOS

Informe de Calificación de Riesgos. No Aplica según establece el Acuerdo 2-2010

