

Emisor: Hipotecaria Metrocredit

Marzo 2023

Características de sus emisiones (Últimos prospectos emitidos)

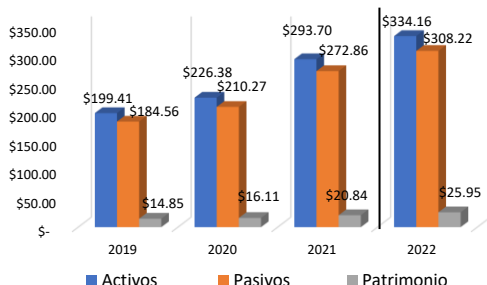
Características	Bonos Corporativos	Valores Comerciales Negociables
Emisión aprobada	US\$100,000,000.00	US\$25,000,000.00
Tasas de Interés	La tasa de interés de cada Serie podrá ser fija o variable a opción de El Emisor, los Bonos de dicha serie devengarán una tasa de interés equivalente al rendimiento del Treasury a 10 años más un diferencial, con un piso y techo de tasa (mínimo de máximo).	La tasa de interés de cada Serie podrá ser fija o variable a opción de El Emisor. En caso de ser variable, los VCNs de dicha serie devengarán una tasa de interés equivalente al rendimiento del Treasury a 10 años más un diferencial, con un piso y techo de tasa (mínimo y máximo).
Plazo	Indeterminado	Máximo 1 año
Precio	Valor Par	Valor Par
Garantía	Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con Central Fiduciaria, S.A. con avalúo equivalente al 150%-200% (dependiendo del prospecto) del importe de la emisión. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S.A. y se ceden al Fideicomiso constituido con Central Fiduciaria, S.A. Adicionalmente al Fideicomiso se le agregarán pagarés sobre la cartera vigente, cuyo saldo pendiente de cobro sea equivalente al 110% de los bonos emitidos y en circulación.	Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con Central Fiduciaria, S.A. con avalúo equivalente al 100% - 120% (dependiendo del prospecto) del importe de la emisión. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S.A. y se ceden al Fideicomiso constituido con Central Fiduciaria, S.A. Adicionalmente al Fideicomiso se le agregarán pagarés sobre la cartera vigente, cuyo saldo pendiente de cobro sea equivalente al 110% de los bonos emitidos y en circulación.
Pago de Capital	El capital de todas las series de Bonos se pagará en la fecha de vencimiento del respectivo VCN en la fecha en que se cumpla el plazo estipulado para la correspondiente serie.	El capital de todas las series de VCNs se pagará en la fecha de vencimiento del respectivo VCN en la fecha en que se cumpla el plazo estipulado para la correspondiente serie.
Pago de Intereses	El periodo de intereses comienza en la fecha de emisión y termina en el día de pago de interés inmediatamente siguiente. Esto es a partir de la fecha de emisión de la respectiva serie.	El periodo de intereses comienza en la fecha de emisión y termina en el día de pago de interés inmediatamente siguiente. Esto es a partir de la fecha de emisión de la respectiva serie.
Calificación Riesgo	PaAA- (PCR)	PA1 (PCR)

Calificación de Riesgo por PCR Perspectiva Estable

Fecha de información	dic-18	jun-19	dic-19	jun-20	dic-20	jun-21	dic-21
Fecha de comité	03/05/2019	31/10/2019	22/05/2020	13/11/2020	09/07/2021	03/12/2021	01/07/2022
Fortaleza Financiera	PaA-	PaA	PaA	PaA	PaA	PaA	PaA
Programa de Valores Comerciales SMV 342-21					PA1	PA1	PA1
Programa de Valores Comerciales SMV 579-14	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 83-15 / 423-16 / 697-17 / 179-19	PaA+	paAA-	paAA-	paAA-	paAA-	paAA-	paAA-
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 392-21					PaAA-	PaAA-	PaAA-
Programa de Acciones Preferidas Acumulativas		PaA-	PaA-	PaA-	PaA-	PaA-	PaA-

SITUACIÓN FINANCIERA

Situación Financiera
Período 2019 - Diciembre 2022
Cifras expresadas en millones de dólares



Fuente: Elaboración propia en base a Estados Financieros de Hipotecaria Metrocredit

Garantías de sus pasivos - Bonos y VCNs

El valor del avalúo de las 5,214 hipotecas dadas en garantías de préstamos por cobrar asciende a \$378. 4 millones de los cuales no hay hipotecas cedidas a bancos por no mantener obligaciones con entidad de crédito alguna. Hay 486 hipotecas por USD22.6 millones garantizando las emisiones de VCNs, lo que da una cobertura de 87.05% y 1,798 hipotecas con avalúos de USD 120,179 garantizando dos emisiones de bonos por USD74,623,000.00 lo que representa 161.05% del saldo por este rubro (en las emisiones que requieren cobertura de 200% en avalúos). Hay dos emisiones que requieren cobertura de 150%, las cuales en este momento tienen 1,848 hipotecas con una cobertura de 155.67%, para todas estas emisiones así como las demás hay cobertura con cartera de préstamos a jubilados, certificados a plazo fijo y cartera de bienes re poseídos, lo que excede la garantía necesaria. Es importante mencionar que hay 232 préstamos pendientes de asignar con avalúos por USD18,216,204, tal como lo permite el contrato de fideicomiso. También vale la pena mencionar que hay 850 hipotecas por un monto de avalúos por USD 58,686,787.00 las cuales al 30 de junio de 2022 no estaban garantizando obligación alguna.

Emisor

- Hipotecaria Metrocredit, S.A. es una sociedad anónima constituida en la República de Panamá que se dedica principalmente al otorgamiento de préstamos personales con garantía hipotecaria y préstamos personales a jubilados.

- Los plazos de los créditos abarcan hasta 150 meses, y la mayoría de sus préstamos son otorgados a 120 meses. Además, del 80% al 85% son cancelados entre 60 y 72 meses. Su principal nicho de mercado son personas emprendedoras, tanto independientes como profesionales que requieren capital para sus proyectos.

- A diciembre 2022, el 99.04% se mantenía con una morosidad menor a 30 días plazo, es decir en estado corriente. La cartera estaba conformada por préstamos con garantía de hipotecas sobre inmuebles, debidamente documentadas e inscritas en el Registro Público. El resto de su cartera correspondía a préstamos personales a jubilados de hasta 72 meses de plazo con el descuento directo de su cheque de la caja de seguro social. Asimismo, el crecimiento de la empresa se ha dado a través de sucursales en todo el país y ha sido financiado principalmente con el capital de trabajo de la empresa.

Consideraciones según Estados

- Liquidez: Para el periodo correspondiente al cuarto trimestre del año 2022, la empresa registró activos circulantes por un monto de \$68,441,836 lo cual consideran adecuado, ya que representa un aumento de 5.07% vs las cifras reportadas al trimestre previo.

- El efectivo representó \$43,876,329, un aumento del 6.53% (aproximadamente USD 2.7 millones) vs el cierre del tercer trimestre de año 2022 producto de una disminución en la colocación de VCNs por USD 4 millones, un aumento en la colocación de bonos por \$14.5 millones, y las operaciones normales del negocio, también que la cartera de préstamos (a corto y largo plazo) aumentó un monto de casi USD 16.8 millones aproximadamente, o un aproximado de 7% vs el trimestre precedente, lo que es el área más productiva de la empresa.

- Los activos circulantes representan el 20.48% del total de activos, el restante 79.52% está representado por cobrar clientes con vencimiento a más de 1 año 74.76%, propiedad, mobiliario y equipo de oficina 0.56%, inversiones en acciones y bonos 2.45%, propiedades disponibles para la venta 1.00%, otros activos representan el restante 0.76%, del total de activos. La porción a más de doce meses de los préstamos por cobrar se incluyen en el rubro de otros activos.

- Recursos de Capital: El capital pagado se mantuvo sin cambio en el cuarto trimestre del año 2022, por un monto de \$17,112,000.00, compuesto por \$11 millones en acciones comunes, \$6,112,000 en acciones preferidas y \$8,833,921 en utilidades retenidas, esto significa que el patrimonio de la empresa alcanzó un monto de \$25,945,921 vs un monto de USD 20,972,854 al cierre del Año 2021.

- Resultados operativos: Durante el cuarto trimestre del año 2022, la empresa obtuvo ingresos corrientes por \$7,423,679 o un 9.17% mayor que el segundo trimestre del año 2022 comparativamente. Los ingresos se desglosan así: intereses USD 5,451,764, Manejo USD 1,200,000 Otros ingresos USD 407,223. Intereses ganados en plazo fijo USD 364,160. Para el presente trimestre, los intereses ganados representan un 73.44%. los gastos de manejo un 16.16%, los otros ingresos 5.49%, los intereses ganados en plazo fijo 4.91%, ganancia en venta de bienes inmuebles 0.00%. Comparativamente al año 2021 los ingresos del tercer trimestre del año 2022 representan un aumento 12.82% del total de los ingresos del mismo periodo del año 2021.

- Fuente: Estados Financieros del emisor.

Cifras Financieras

Balance de Situación		2020	2021	2022
Activos	Activo Corriente	\$35.17	\$48.27	\$68.44
	Préstamos por cobrar	\$154.59	\$221.74	\$249.81
	Propiedad, mobiliaria y equipo	\$1.40	\$1.66	\$1.88
	Otros activos e intereses	\$35.23	\$22.04	\$14.04
	Total de activos	\$226.38	\$293.70	\$334.16
Pasivos	Cuentas por pagar - proveedores	\$0.48	\$0.28	\$0.13
	VCN's	\$37.58	\$34.05	\$32.62
	Bonos	\$131.81	\$196.10	\$224.83
	Otros pasivos	\$40.41	\$42.44	\$50.64
	Total de pasivos	\$210.27	\$272.86	\$308.22
Patrimonio	Capital Social Autorizado	\$11.00	\$11.00	\$11.00
	Utilidades no distribuidas	\$4.81	\$6.59	\$8.83
	Total de patrimonio	\$16.11	\$20.84	\$25.95
	Total de pasivos y patrimonio	\$226.38	\$293.70	\$334.16
Estado de Resultados		2020	2021	2022
Ingresos	\$15.67	\$17.66	\$22.52	
Gasto financieros	\$12.22	\$15.08	\$17.57	
Otros ingresos	\$4.80	\$7.97	\$7.71	
Gastos generales y administrativos		\$7.03	\$8.28	\$9.31
Ganancia en operaciones		\$1.22	\$2.27	\$3.35
Utilidad antes de impuesto		\$1.23	\$2.28	\$3.36
Impuesto sobre la renta		\$0.22	\$0.28	\$0.05
Utilidad neta		\$1.01	\$1.99	\$2.88

Principales Indicadores

	2020	2021	2022
Deuda Patrimonio	13.05	13.09	11.88
Apalancamiento	92.88%	92.90%	92.24%
Cobertura de reservas	0.00	0.00	0.00
Cartera en riesgo	1.797%	1.330%	0.960%
Indice de vencimiento	0.96%	0.66%	0.46%
Margen Operativo	7.77%	12.85%	14.86%
Margen Neto	6.43%	11.29%	12.79%
ROA	0.44%	0.68%	0.86%
ROE	6.01%	9.57%	11.10%

Deuda Patrimonio: Pasivo/Patrimonio

Apalancamiento: Pasivo/Activo

Cobertura de reservas: Provisión por incobrabilidad / Préstamos vencidos

Cartera en riesgo: Préstamos en mora mayor a 30 días/Préstamos brutos

Indice de vencimiento: Préstamos vencidos / Préstamos brutos

Margen Operativo: Utilidad Operativa/Ingresos

Margen Neto: Utilidad Neta/Ingresos

ROA: Utilidad Neta/Activos

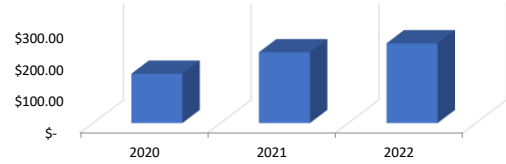
ROE: Utilidad Neta/Patrimonio

Fecha de elaboración: Marzo 2023

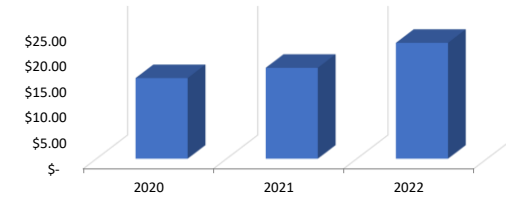
Elaborado por: Gerardo Martinez

Revisado por: Carlos Daboub

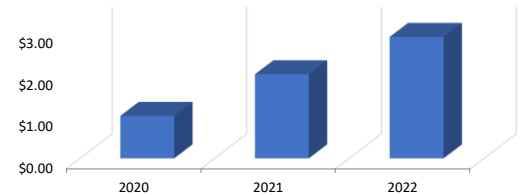
Préstamos por cobrar
Período 2020 - 2022
Cifras expresadas en millones de dólares



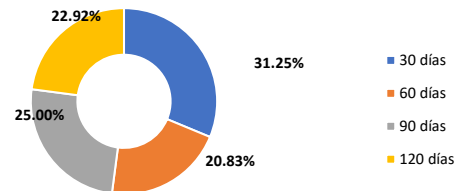
Ingresos
Período 2020 - 2022
Cifras expresadas en millones de dólares



Utilidad Neta
Período 2020 - 2022
Cifras expresadas en millones de dólares



Distribución de cartera por morosidad
Período a diciembre 2022



Análisis de Perspectivas

En el cuarto trimestre del año 2022, se continuo con la estrategia de una buena y permanente, aunque menor escala (y menos gastos), campaña de publicidad bien dirigida a través de diferentes medio de comunicación, (televisión, radio, vallas de carretera y redes sociales en base a un tipo de cuña institucional orientada a cada uno de los centros de captación). Es importante mencionar que se cerraron tres centros de captación de préstamos para reubicar en áreas mejores durante los años 2020 y 2021, y ya durante el año 2022 (mes de abril) se abrió un nuevo centro de captación en Plaza Tocumen , (Don Rosco) en la ciudad capital, y que con la consolidación de sus ahora catorce centros de captación de préstamos en el interior del país y en la Ciudad Capital, David, Hugaha, Chitré , Santiago, Aguadulce y Penonomé, y también el Centro de Chorrera, Vista Alegre y la de Cerro Viento/San Antonio, y con la mayor parte de los centros de captación de préstamos, ya en plena madurez, las colocaciones de préstamos aumentaron de manera importante durante el cuarto trimestre del año 2022. Es importante mencionar que nuestro crecimiento en el trimestre fue de USD 16.8 millones o un 6.63% vs el trimestre vencido acumulado al 30 de septiembre de 2022, y el acumulado del lulo fue de 21.85% vs el año terminado el 31 de diciembre de 2022. Con la colocación actual de los bonos y la obtención de fondos sobre todo a plazos más favorables, el crecimiento de la cartera continuará en ascenso aunque con números conservadores.

NOTA DE RESPONSABILIDAD: La información que contiene este documento se ofrece con el único propósito de brindar información actualizada y en ningún momento se deberá considerar como una oferta para comprar y/o vender títulos valores u otros instrumentos financieros. Ninguna información en este documento se considerará como asesoría en materia de inversiones. La información y opiniones en este correo provienen de fuentes en las SGB confía; sin embargo no se responsabiliza por pérdidas que surjan del material presentado en este documento.

INFORMACION ADICIONAL REFERENTE A NEGOCIACIONES DE MERCADO DE VALORES EXTRANJEROS: a) El Inversionista es responsable de informarse previamente de los valores de que se trata y de sus circunstancias, antes de tomar cualquier decisión de inversión. b) Los valores no están sujetos a las leyes locales. d) La información de los valores puede encontrarse en un idioma distinto al castellano. e) Ante litigios, resolución de conflictos, situaciones de no pago del emisor extranjero u otros eventos similares, deberá recurrir al respectivo emisor extranjero o ante las autoridades del país de origen de donde provienen dichos valores, para resolver sobre los mismos. f) Servicios Generales Bursátiles S.A. de C.V. es una casa de corredores de bolsa autorizada por la Superintendencia a negociar estos valores, que como tal se le exige transmitir al inversionista la misma información a que tienen acceso otros inversionistas y a realizar estas operaciones con operadores extranjeros autorizados para operar en los mercados donde el inversionista decida realizar las inversiones.