

Emisor: Hipotecaria Metrocredit Junio 2023

Características de sus emisiones (Últimos prospectos emitidos)

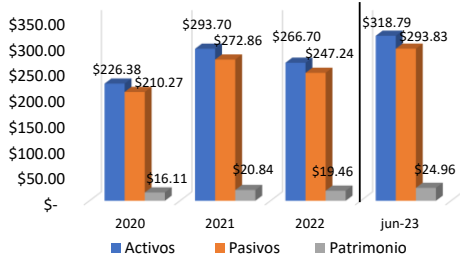
Características	Bonos Corporativos	Valores Comerciales Negociables
Emisión aprobada	US\$100,000,000.00	US\$25,000,000.00
Tasas de Interés	La tasa de interés de cada Serie podrá ser fija o variable a opción de El Emisor, los Bonos de dicha serie devengarán una tasa de interés equivalente al rendimiento 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	Jun.-19	dic.-19	Jun.-20	dic.-20	Jun.-21	dic.-21	Jun.-22	dic.-22
Fecha de comité	31/10/19	22/6/20	13/11/20	9/7/21	3/12/21	1/7/22	6/1/23	19/06/23
Fortaleza Financiera	PA A	PA A	PA A	PA A	PA A	PA A	PA A	PA A
Programa de Valores Comerciales SMV 342-21	PA 1	PA 1	PA 1	PA 1	PA 1	PA 1	PA 1	PA 1
Programa de Valores Comerciales SMV 579-14	PA 1	PA 1	PA 1	PA 1	PA 1	PA 1	PA 1	PA 1
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 83-15	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 423-16	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 697-17	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 179-19	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 392-21	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-
Programa de Acciones Preferidas Acumulativas	PA A-	PA A-	PA A-	PA A-	PA A-	PA A-	PA A-	PA A-
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable

SITUACIÓN FINANCIERA

Situación Financiera Periodo 2020 - Jun 2023 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 requiere 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 97.3% de 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 segun Estados

- Para el periodo correspondiente al segundo trimestre del año 2023, la empresa registró activos circulantes por un monto de USD 70,606,898 lo cual consideramos adecuado, ya que representa un aumento de 3.16% vs las cifras reportadas al 31 de diciembre de 2022 y 0.34% de aumento vs el 31 de diciembre de 2021.

- El efectivo representó USD 45,549,245 un aumento del 3.81% (aproximadamente USD 1.7 millones) vs el cierre del cuarto trimestre del año 2022 producto de una disminución en la colocación de VCNs por USD 5.9 millones, un aumento en la colocación de bonos por USD 20 millones, y las operaciones normales del negocio y que la cartera de préstamos (a corto y largo plazo) aumentó un monto de casi USD 9.1 millones aproximadamente, o un aproximado de 3.39% vs el 31 de diciembre de 2022, lo que es el área más productiva de la empresa. En comparación con el cierre del año 2021, la cartera de préstamos ha crecido 25.98%.

- Los activos circulantes representan el 20.47% del total de activos, el restante 79.53% está representado por préstamos por cobrar clientes con vencimiento a más de 1 año 74.94% propiedad, mobiliario y equipo de oficina 0.53%, inversiones en acciones y bonos 2.37%, propiedades disponibles para la venta 0.92%, otros activos representan el restante 0.78%, del total de activos. La porción a más de doce meses de los préstamos por cobrar se incluyen en el rubro de otros activos.

- Es importante destacar que los préstamos con vencimiento a más de 1 año representan 73.30% del total de activos, rubro que creció vs el mismo periodo del año 2021 en 28.22%. El total de la cartera de préstamos por cobrar es de USD 279,345,907, o sea 80.99% del total de los activos de la empresa.

- Durante el segundo trimestre del año 2023, la empresa obtuvo ingresos corrientes por USD8,323,547 o un 0.08% menor que el primer trimestre del año 2023 comparativamente. Los ingresos se desglosan así: intereses ganados USD 6,029,924, Manejo USD 938,815 Otros ingresos USD 699,370, intereses ganados en plazo fijo USD 485,723 y otros ingresos por Call Center y CB USD41,107. Para el presente trimestre, los intereses ganados representan un 72.44%, los gastos de manejo un 11.28%, los otros ingresos 8.40%, los intereses ganados en plazo fijo 5.84%, y los ingresos de call center y CB 2.04%. Comparativamente al año 2022 los ingresos del segundo trimestre del año 2023 representan un aumento 22.41% del total de los ingresos del mismo periodo del año 2022, y 55.08% del total de ingresos del año 2022.

- Del total de la cartera neta, 99.13% corresponde a préstamos con garantía hipotecaria, lo que indica que somos una Financiera de nicho, y 0.87% corresponde a préstamos a jubilados.

- Nuestras cobranzas se han mantenido dentro de lo esperado, lo que también demuestra la nobleza de nuestra cartera y el buen manejo del análisis crediticio. A finales de junio de 2023 no había clientes en proceso de reestructuración de su deuda, los últimos que quedaban en esta situación en su mayoría fueron regularizados antes del 31 de diciembre de 2022, ya que de acuerdo a un último decreto presidencial, de no hacerlo, todas las instituciones de crédito pueden proceder contra los deudores morosos con todas las de ley.

- La cobertura de los préstamos con garantías hipotecarias es de propiedades que cubren un loan to value de 60.6%, o 1.65 veces el monto del préstamo neto.

- El préstamo hipotecario promedio es de USD 45,857.71 esto significa que cada préstamo promedio representa 0.0018 de nuestra cartera. Esto indica la amplia dispersión del riesgo y pone de manifiesto la prudencia y manejo del riesgo de crédito con los que se ha manejado Hipotecaria Metrocredit a través de los años.

Cifras Financieras

	2020	2021	2022	jun-23
Balance de Situación				
Activos				
Activo Corriente	\$35.17	\$48.27	\$52.05	\$57.09
Prestamos por cobrar Netos	\$154.59	\$221.74	\$227.58	\$249.76
Propiedad, mobiliaria y equipo	\$1.40	\$1.66	\$1.92	\$1.90
Otros activos e intereses	\$35.23	\$22.04	\$10.00	\$9.91
Total de activos	\$226.38	\$293.70	\$291.55	\$318.66
Pasivos				
Cuentas por pagar - proveedores	\$0.48	\$0.28	\$0.13	\$0.20
VCN's	\$37.58	\$34.05	\$32.62	\$26.24
Bonos	\$131.81	\$196.10	\$224.83	\$253.86
Otros pasivos	\$40.41	\$42.44	\$8.03	\$10.79
Total de pasivos	\$226.38	\$272.86	\$265.60	\$291.09
Patrimonio				
Capital Social Autorizado	\$11.00	\$11.00	\$11.00	\$11.00
Utilidades no distribuidas	\$4.81	\$6.59	\$8.83	\$10.46
Total de patrimonio	\$16.11	\$20.84	\$25.95	\$27.57
Total de pasivos y patrimonio	\$226.38	\$293.70	\$291.55	\$318.66
Estado de Resultados				
Ingresos	\$15.67	\$17.66	\$22.52	\$15.59
Gasto financieros	\$12.22	\$15.08	\$17.57	\$9.27
Otros ingresos	\$4.80	\$7.97	\$7.71	\$1.02
Gastos generales y administrativos	\$7.03	\$8.28	\$9.31	\$4.94
Ganancia en operaciones	\$1.22	\$2.27	\$3.35	\$2.41
Utilidad antes de impuesto	\$1.23	\$2.28	\$3.36	\$2.45
Impuesto sobre la renta	\$0.22	\$0.28	\$0.47	\$0.40
Utilidad neta	\$1.01	\$1.99	\$2.88	\$2.05

Principales Indicadores

	2020	2021	2022	jun-23
Deuda Patrimonio	13.05	13.09	10.24	10.56
Apalancamiento	92.88%	92.90%	91.10%	91.35%
Cobertura de reservas	0.00	0.00	0.00	0.00
Cartera en riesgo	1.797%	1.330%	0.960%	1.567%
Indice de vencimiento	0.96%	0.66%	0.46%	1.28%
Margen Operativo	7.77%	12.85%	14.86%	15.44%
Margen Neto	6.43%	11.29%	12.79%	13.16%
ROA	0.44%	0.68%	0.99%	0.64%
ROE	6.01%	9.57%	11.10%	7.44%

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

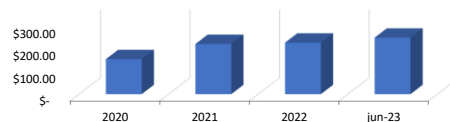
ROE: Utilidad Neta/Patrimonio

Fecha de elaboración: Agosto 2023

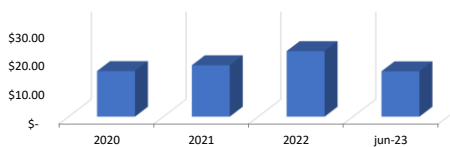
Elaborado por: Gerardo Martínez

Revisado por: Carlos Daboub

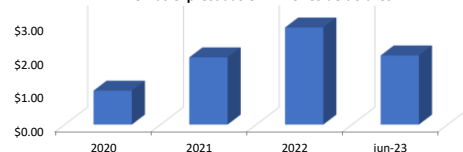
Prestamos por cobrar
Período de 2020 a Jun 2023
Cifras expresadas en millones de dólares



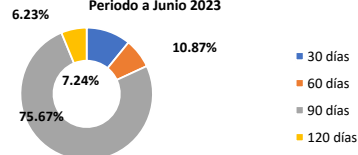
Ingresos
Período de 2020 a Jun 2023
Cifras expresadas en millones de dólares



Utilidad Neta
Período de 2020 a Jun 2023
Cifras expresadas en millones de dólares



Distribución de cartera por morosidad
Período a Junio 2023



Análisis de Perspectivas

En el segundo trimestre del año 2023, se continuó con la estrategia de una buena y permanente, aunque a menor escala (y menos gastos), campaña de publicidad bien dirigida a través de diferentes medios 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.

Con la mayor parte de los centros de captación de préstamos, ya en plena madurez, las colocaciones de préstamos aumentaron de manera interesante durante el segundo trimestre del año 2023. Es importante mencionar que nuestro crecimiento de cartera neta en el semestre fue de USD 22.2 millones o un 9.75% vs el total acumulado al 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. En el ámbito nacional, la situación del país si bien ha mejorado, no ha sido al ritmo del cierre del año 2022, que en su momento reflejaba una mejoría interesante, y con buena perspectiva, no obstante este año el crecimiento del país será menor al crecimiento del año 2022, más o menos acorde a lo planificado. El crecimiento de nuestra cartera de créditos ha sido bastante mejor a lo esperado, a pesar de que el país no ha crecido al ritmo esperado al ritmo del año 2022. Hemos, estado en proceso de mejora constante durante los primeros meses del año 2023, y ahora los indicadores económicos están resultando favorables, lo que nos hace sentir optimistas con relación a la evolución de nuestro negocio.

Por recomendaciones de la Junta Directiva se han mantenido las medidas conservadoras para aprobaciones de crédito, ya que nos encontramos en medio de una fuerte campaña pre-eleitoral, que pensamos se mantendrá así hasta mayo del próximo año 2024. No obstante también se continuó con la autorización de una baja de tasas de intereses activas para poder alcanzar un número mayor de colocaciones. También se continuó con la campaña interna de "Cero cancelación" lo que se traduce en una labor intensa con el fin de retener a los clientes con "todas las herramientas disponibles", y en la medida que la situación lo permita, iremos liberando más las restricciones auto

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.