



Emisor: Hipotecaria Metrocredit

Junio 2024

HIPOTECARIA METROCREDIT

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.

Consideraciones segun Estados Financiero

- Durante el segundo trimestre de 2024, la empresa reportó activos circulantes de \$88.6 millones, un aumento del 6.40% frente a diciembre de 2023. El incremento se debió principalmente a un aumento en el efectivo, que alcanzó \$54.7 millones (un crecimiento del 9.50% o \$4.7 millones). Este crecimiento fue impulsado por una menor colocación de VCNS por \$975,000, y un aumento en la colocación de bonos por \$26.8 millones, así como las operaciones normales del negocio.
- La cartera bruta de préstamos, tanto a corto como largo plazo, creció aproximadamente \$50 millones (14.8%) respecto a diciembre de 2023, lo que representa el área más productiva de la empresa. Los activos corrientes representan el 17.18% del total de activos, mientras que el 82.82% restante corresponde a préstamos netos por cobrar a clientes con vencimientos desde un día en adelante. Los préstamos con vencimiento superior a un día representan 78.89% del total de activos, lo que muestra un crecimiento del 7.62% en comparación con el mismo período de 2023.
- El total de activos de la empresa alcanzó \$368.3 millones, lo que representa un incremento de \$27.5 millones o 8.08% respecto a diciembre de 2023. Este aumento estuvo impulsado principalmente por el crecimiento sostenido en la colocación de créditos, que sigue siendo el motor principal de la empresa, con la cartera de préstamos netos representando el 78.89% del total de activos.
- La porción de préstamos por cobrar a menos de 12 meses está incluida en los activos corrientes, mientras que la porción de largo plazo está en los activos no corrientes. Los activos no corrientes, que incluyen préstamos a largo plazo, son una parte clave del crecimiento, ya que los préstamos a más de un día en adelante crecieron significativamente. Este crecimiento sostenido de la cartera de créditos subraya la fortaleza de la empresa en la gestión de sus préstamos y su capacidad para generar ingresos a través de su área más productiva.

Fuente: Estados Financieros del Emisor

Características de sus emisiones (Ultimos prospectos emitidos)

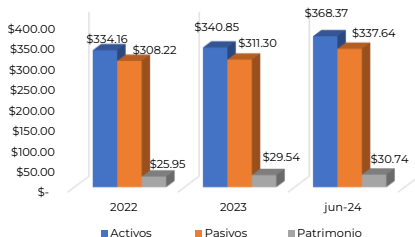
Características	Bonos Corporativos	Valores Comerciales Negociables
Emisión aprobada	US\$100,000,000.00	US\$25,000,000.00
Tasas de Interés	La tasa de interés de cada Serie podrá ser fija o variable a opción de El Emisor, los Bonos de dicha serie devengarán una tasa de interés equivalente al rendimiento del Treasury a 10 años más un diferencial, con un piso y techo de tasa (mínimo 10 años más un diferencial, con un piso y techo de tasa (mínimo y máximo).	La tasa de interés de cada Serie podrá ser fija o variable a opción de El Emisor. En caso de ser 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

HISTORIAL DE CALIFICACIONES										
Fecha de información	dic.-19	jun.-20	dic.-20	jun.-21	dic.-21	jun.-22	dic.-22	jun.-23	dic.-23	
Fecha de comité	22/5/20	13/11/20	9/7/21	3/12/21	1/7/22	6/1/23	19/05/23	11/12/23	30/05/24	
Fortaleza Financiera	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1
Programa de Valores Comerciales SMV 342-21			PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1
Programa de Valores Comerciales SMV 579-14			PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 83-15	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 423-16	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 697-17	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 179-19	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 392-21	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1
Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios (265-23)	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1
Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios SMV 157-24	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1
Programa de Acciones Preferidas Acumulativas	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable

SITUACIÓN FINANCIERA

Situación Financiera Periodo 2022- junio 2024 Cifras expresadas en millones de dólares



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

Garantías de sus pasivos - Bonos y VCNs

Al 30 de junio de 2024, los pasivos ascendieron a \$337.6 millones, un 8.46% más que en diciembre de 2023. El pasivo no corriente creció un 9.67%, principalmente debido a la emisión de bonos por \$26.9 millones. La relación corriente mejoró a 2.60, lo que indica una situación financiera favorable. Se utilizaron 5,566 hipotecas como garantía, valoradas en \$445 millones. Algunas emisiones de bonos requieren coberturas de avalúos que aún no se cumplen por completo, pero hay garantías adicionales a través de préstamos a jubilados y bienes reposados, superando las exigencias necesarias.

	Balance de Situación	2022	2023	jun-24
Activos	Efectivo en cajas y bancos	\$43.88	\$50.02	\$54.76
	Prestamos por cobrar Netos	\$227.58	\$270.02	\$290.59
	Propiedad, mobiliaria y equipo	\$1.92	\$2.02	\$2.22
	Otros activos e intereses	\$18.17	\$18.79	\$20.80
	Total de activos	\$291.55	\$340.85	\$368.37
Pasivos	Cuentas por pagar - proveedor	\$0.13	\$0.16	\$0.17
	VCN's	\$32.62	\$24.08	\$23.11
	Bonos	\$224.83	\$276.76	\$303.58
	Otros pasivos	\$8.03	\$10.31	\$10.78
	Total de pasivos	\$265.60	\$311.30	\$337.64
Patrimonio	Capital Social Autorizado	\$11.00	\$11.00	\$11.00
	Utilidades no distribuidas	\$9.01	\$12.19	\$13.50
	Total de patrimonio	\$25.95	\$29.54	\$30.68
	Total de pasivos y patrimonio	\$291.55	\$340.85	\$368.31
	Estado de Resultados	2022	2023	jun-24
	Ingresos	\$22.52	\$26.47	\$17.93
	Gasto financieros	\$17.57	\$20.24	\$11.62
	Otros ingresos	\$1.46	\$2.01	\$1.23
	Gastos generales y administrati	\$9.31	\$10.36	\$5.72
	Ganancia en operaciones	\$3.35	\$4.23	\$1.82
	Utilidad antes de impuesto	\$3.36	\$4.34	\$1.89
	Impuesto sobre la renta	\$0.47	\$0.57	\$0.21
	Utilidad neta	\$2.88	\$3.79	\$1.68

	2022	2023	jun-24
Deuda Patrimonio	10.24	10.54	11.01
Apalancamiento	91.10%	91.33%	91.66%
Cobertura de reservas	0.00	0.00	0.00
Cartera en riesgo	1.330%	0.960%	0.726%
Indice de vencimiento	0.66%	0.46%	0.33%
Margen Operativo	14.86%	15.97%	10.18%
Margen Neto	12.79%	14.32%	9.36%
ROA	0.99%	1.11%	0.46%
ROE	11.10%	12.83%	5.47%

Análisis de Perspectivas

En el segundo trimestre de 2024, la empresa continuó con una estrategia de publicidad efectiva, aunque a menor escala y con menos gastos, utilizando diversos medios de comunicación. Este enfoque ha sido clave para aumentar las colocaciones de préstamos.

Crecimiento de Cartera: La empresa experimentó un aumento de \$20.6 millones (7.62%) en su cartera de préstamos durante el primer semestre de 2024. Este crecimiento se espera que continúe de manera conservadora, impulsado por colocaciones favorables de bonos y nuevas aperturas de centros de captación.

Contexto Nacional: La economía nacional ha crecido a un ritmo menor que en 2023 debido a la pérdida del grado de inversión, el cierre de una mina de cobre, y las elecciones, con una expectativa de crecimiento del PIB del 2.5%.

Desempeño de la Empresa: A pesar del entorno económico desafiante, la empresa ha superado las expectativas de crecimiento de su cartera. Se ha mantenido una estrategia conservadora en aprobaciones de crédito, pero con límites ampliados y reducción de tasas de interés activas para aumentar colocaciones.

Desafíos: El año 2024 es considerado difícil por la situación de la Caja de Seguro Social, el cierre de la mina y la pérdida del grado de inversión. Sin embargo, hay optimismo por las perspectivas del nuevo gobierno y se espera que el crecimiento futuro supere las proyecciones iniciales.

Fuente: Estados Financieros Auditados de Hipotecaria Metrocredit

Year	Number of Employees
2022	240
2023	285
jun-24	300

Year	Employees
2022	24
2023	28
jun-24	19

Year	New Jobs (Millions)
2022	3.0
2023	4.0
jun-24	1.8

Respuesta	Porcentaje
30 días	30.37%
60 días	23.79%
90 días	19.80%
120 días	26.03%

INFORMACIÓN 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, 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.