

Emisor: Hipotecaria Metrocredit

Septiembre 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 de 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 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	PA-AA (PCR)	PA1 (PCR)

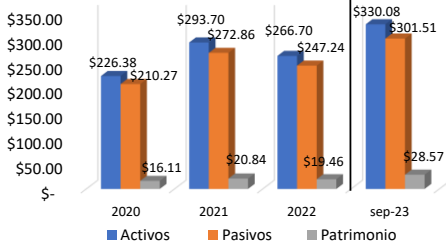
Calificación de Riesgo por PCR Perspectiva Estable

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	19/05/23
Fortaleza Financiera	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA
Programa de Valores Comerciales SMV 342-21	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA
Programa de Valores Comerciales SMV 579-14	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 83-15	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 423-16	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 697-17	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 179-19	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 392-21	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA
Programa de Acciones Preferidas Acumulativas	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA	PA
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable

SITUACIÓN FINANCIERA

Situación Financiera Periodo 2020 - Septiembre 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

A finales de septiembre de 2023 no había clientes en proceso de reestructuración de su deuda, los últimos c quedaban en esta situación en su mayoría fueron regularizados antes del 31 de diciembre de 2022, ya que acuerdo a un último decreto presidencial, de no hacerlo, todas las instituciones de crédito pueden proceder con los deudores morosos con todas las de ley.

La cobertura de los préstamos con garantías hipotecarios es de propiedades que cubren un loan to value 61.79%, o 1.618 veces el monto del préstamo neto. El préstamo hipotecario promedio es de USD 47,495,50 esto significa que cada préstamo promedio represent 0.0018 de nuestra cartera. Esto indica la amplia dispersión del riesgo y pone de manifiesto la prudencia y maneje del riesgo de crédito con los que se ha manejado Hipotecaria Metrocredit a través de los años.

Vale la pena mencionar, que la empresa cerró con 37 hipotecas netas adicionales vs el número vigente al 30 de junio de 2022.

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.
- Cabe informar que a Septiembre 2023, la cartera de préstamos tiene garantías de bienes inmuebles que constituyen primera hipoteca y representa el 99.28% de la cartera total; además, ha: préstamos a jubilados que representan el 0.70%, y préstamos personales con descuento directos que representan 0.02%, de la cartera total.

Consideraciones según Estados

- Para el periodo correspondiente al tercer trimestre del año 2023, la empresa registró activos circulantes por un monto de USD 80,723,044 (incluyendo los préstamos por cobrar a corto plazo) y que aparecen fuera de este rubro, lo cual consideramos adecuado, ya que representa un aumento 11.44% vs las cifras reportadas al el 31 de diciembre de 2022.
- El efectivo representó USD 50,838,612, un aumento del 15.87% (aproximadamente USD 7 millones) vs el 31 de diciembre de 2022. producto de una disminución en la colocación de VCNs por USD 6.2 millones, un aumento en la colocación de bonos por USD 40 millones (a través de los 9 meses del año 2023) y las operaciones normales del negocio, y que la cartera bruta de préstamos (a corto y largo plazo) aumentó en nueve meses, un monto de casi USD 40.5 millones aproximadamente, o 14.97% vs el 31 de diciembre de 2022, lo que es el área más productiva de la empresa. En comparación con el cierre al 30 de junio de 2023, la cartera bruta ha crecido en aproximadamente USD 12 millones o 4.1%. Las colocaciones de VCNs comparativamente a junio 2023 aumentaron en USD181,000 y los bonos aumentaron USD 11 millones.
- Los activos circulantes representan el 17.95% del total de activos, el restante 82.05% está representado por préstamos netos por cobrar a clientes con vencimientos de 1 día en adelante, 78.77% propiedad, mobiliario y equipo de oficina 0.58%, propiedades disponibles para la venta 0.89%, otros activos representan el restante 1.80 %, del total de activos. La porción a menos de doce meses de los préstamos por cobrar se incluyen en el rubro de préstamos por cobrar al igual que la porción de largo plazo.
- Es importante destacar que los préstamos netos con vencimiento a más de 1 año representan 72.27% del total de activos, rubro que creció vs el mismo periodo del año 2022 en 15.14%. El total de la cartera neta de préstamos por cobrar al 30 de septiembre de 2023 es de USD 260,010,091, o sea 78.77% del total de los activos de la empresa.
- Durante el tercer trimestre del año 2023, la empresa obtuvo ingresos corrientes por por USD8,634,514 o un 4% mayor que el segundo trimestre del año 2023 comparativamente. Los ingresos se desglosan así: intereses D 6,459,217, Manejo USD 942.638, Otros ingresos USD 456,588, intereses ganados en plazo fijo USD 2,688 y otros ingresos por Call Center y CB USD 48,653 y ganancia en venta de inmuebles USD 14,730. Para los ingresos de call center y CB 0.56%, y los nancias en venta de inmuebles 0.17%. Comparativamente al año 2022 los ingresos del tercer trimestre del año 23 representan un aumento 16.31% del total de los ingresos del mismo periodo del año 2022, y 83.63% del tal de ingresos del año 2022.
- El valor de avalúo de las 5,435 hipotecas dadas en USD\$417,768,873.00, de los cuales no hay hipotecas cedidas a bancos por no mantener obligaciones con entidad de crédito alguna. Hay 443 hipotecas por USD27,859,557 garantizando las emisiones de VCNs, lo que da una cobertura de 78.08% del total de la cobertura necesaria, y 1,241 hipotecas con avalúos de USD 110,970,954 garantizando dos emisiones de bonos por USD72,415,000 lo que representa 156.16% del saldo por este rubro (en las emisiones que requieren cobertura de 200% en avalúo, pero tienen 180 días a partir de su colocación para depositar las garantías) .

Cifras Financieras

	2020	2021	2022	sep-23
Activos				
Balance de Situación				
Activo Corriente	\$35.17	\$48.27	\$52.05	\$59.27
Prestamos por cobrar Netos	\$154.59	\$221.74	\$227.58	\$260.01
Propiedad, mobiliaria y equipo	\$1.40	\$1.66	\$1.92	\$1.92
Otros activos e intereses	\$35.23	\$22.04	\$10.00	\$8.89
Total de activos	\$226.38	\$293.70	\$291.55	\$330.08
Pasivos				
Cuentas por pagar - proveedores	\$0.48	\$0.28	\$0.13	\$0.27
VCN's	\$37.58	\$34.05	\$32.62	\$26.42
Bonos	\$131.81	\$196.10	\$224.83	\$264.93
Otros pasivos	\$40.41	\$42.44	\$8.03	\$9.89
Total de pasivos	\$210.27	\$272.86	\$265.60	\$301.51
Patrimonio				
Capital Social Autorizado	\$11.00	\$11.00	\$11.00	\$11.00
Utilidades no distribuidas	\$4.81	\$6.59	\$9.01	\$11.23
Total de patrimonio	\$16.11	\$20.84	\$25.95	\$27.57
Total de pasivos y patrimonio	\$226.38	\$293.70	\$291.55	\$329.08
Estado de Resultados	2020	2021	2022	sep-23
Ingresos	\$15.67	\$17.66	\$22.52	\$23.45
Gasto financieros	\$12.22	\$15.08	\$17.57	\$14.87
Otros ingresos	\$4.80	\$7.97	\$7.71	\$1.78
Gastos generales y administrativos	\$7.03	\$8.28	\$9.31	\$7.38
Ganancia en operaciones	\$1.22	\$2.27	\$3.35	\$2.98
Utilidad antes de impuesto	\$1.23	\$2.28	\$3.36	\$3.03
Impuesto sobre la renta	\$0.22	\$0.28	\$0.47	\$0.35
Utilidad neta	\$1.01	\$1.99	\$2.88	\$2.68

Principales Indicadores

	2020	2021	2022	sep-23
Deuda Patrimonio	13.05	13.09	10.24	10.94
Apalancamiento	92.88%	92.90%	91.10%	91.34%
Cobertura de reservas	0.00	0.00	0.00	0.00
Cartera en riesgo	1.797%	1.330%	0.960%	0.497%
Indice de vencimiento	0.96%	0.66%	0.46%	0.17%
Margen Operativo	7.77%	12.85%	14.86%	12.69%
Margen Neto	6.43%	11.29%	12.79%	11.42%
ROA	0.44%	0.68%	0.99%	0.81%
ROE	6.01%	9.57%	11.10%	9.71%

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: Septiembre 2023

Elaborado por: Gerardo Martínez

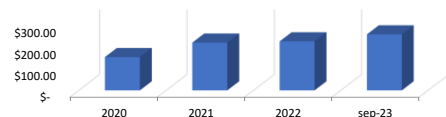
Revisado por: Carlos Daboub

Análisis de Perspectivas

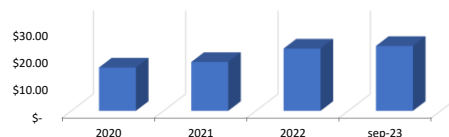
En el tercer trimestre del año 2023, se continuó con la estrategia de una buena y permanente, aunque a menor escala (y menos gastos), campaña de publicidad bien dirigida a través de diferentes medios de comunicación, (televisión, radio, vallas de carretera y redes sociales en base a un tipo de cuña institucional orientada a cada una 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 tercer trimestre del año 2023. Es importante mencionar que nuestro crecimiento de cartera neta en los 9 primeros meses del año fue de USD 32.4 millones o un 14.25% 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 continúa con la autorización de una baja de tasas de intereses activas para poder alcanzar un número mayor de colocaciones, así como de cobertura de garantías. También se continúa 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 impuestas para la colocación de nuevos préstamos.

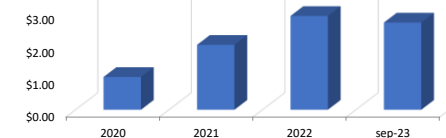
Prestamos por cobrar
Período de 2020 a Septiembre 2023
Cifras expresadas en millones de dólares



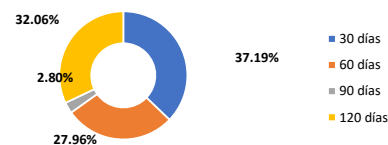
Ingresos
Período de 2020 a Septiembre 2023
Cifras expresadas en millones de dólares



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



Distribución de cartera por morosidad
Período a Septiembre 2023



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.