



Emisor: Hipotecaria Metrocredit
Septiembre 2024

Características de sus emisiones (Ultimos prospectos emitidos)

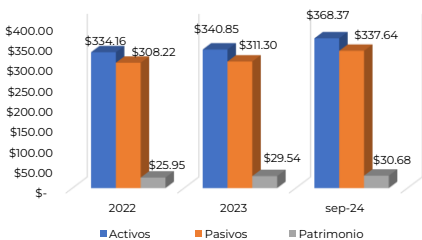
Características	Bonos Corporativos	Valores Comerciales Negociables
Emisión aprobada	US\$100,000,000.00	US\$25,000,000.00
Tasas de Interés	La tasa de interés de cada Serie podrá ser fija o variable a opción de El Emisor, los Bonos de dicha serie devengarán una tasa de interés equivalente al rendimiento del Treasury a 10 años más un diferencial, con un piso y techo de tasa (mínimo y máximo).	La tasa de interés de cada Serie podrá ser fija o 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% 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	PA ^A	PA ^A	PA ^A	PA ^A	PA ^A	PA ^A	PA ^A	PA ^A	PA ^A	PA ^A
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	PA1	PA1
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 83-15	PA ^{AA} -	PA ^{AA} -	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} -	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} -	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} -	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 Rotativo de Bonos Hipotecarios (265-23)							PA ^{AA} -	PA ^{AA} -	PA ^{AA} -	PA ^{AA} -
Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios SMV 157-24	PA ^A -	PA ^A -	PA ^A -	PA ^A -	PA ^A -	PA ^A -	PA ^A -	PA ^A -	PA ^A -	PA ^A -
Programa de Acciones Preferidas Acumulativas										
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable	Estable

SITUACIÓN FINANCIERA

Situación Financiera
Período 2022- Septiembre 2024
Cifras expresadas en millones de dólares



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

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

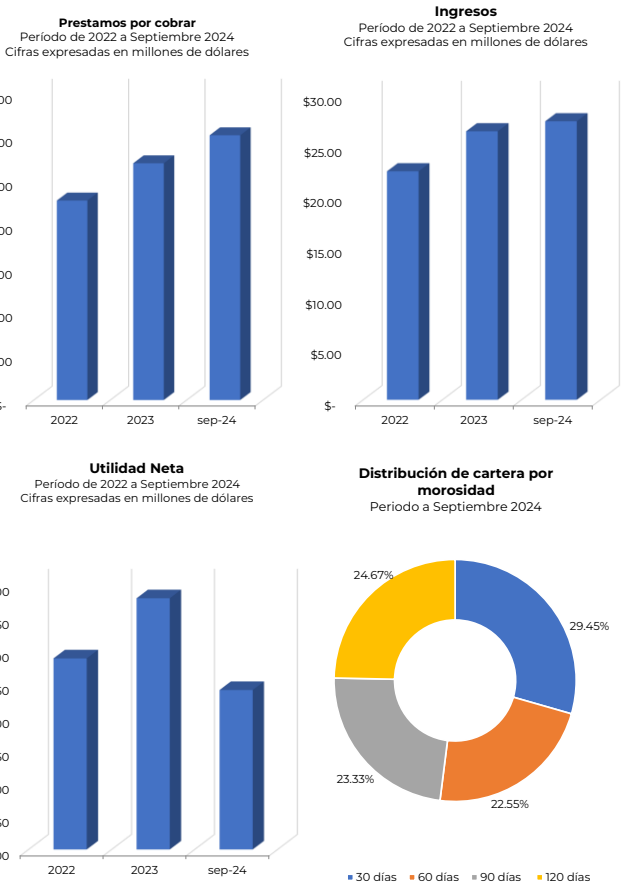
- Activos corrientes: Los activos corrientes alcanzaron USD 87.7 millones al cierre del tercer trimestre de 2024. Aunque representan una ligera disminución del 1.05% frente al segundo trimestre, muestran una sólida recuperación del 5.28% en comparación con diciembre de 2023, reflejando una mejor gestión del capital de trabajo.
- Efectivo: El efectivo disponible se redujo a USD 48.6 millones, lo que representa una caída significativa del 11.32% respecto al trimestre anterior. Este descenso se atribuye principalmente a una disminución en la colocación de Valores Comerciales Negociables (VCNS) por USD 8.2 millones, lo que podría implicar ajustes en la estrategia de financiamiento a corto plazo.
- Cartera de préstamos: La cartera bruta de préstamos creció a USD 301.9 millones, un aumento notable del 17.4% frente a diciembre de 2023, lo que indica una expansión en las operaciones crediticias, posicionando estos activos como el 80.41% del total de activos de la entidad.
- Total de activos: Los activos totales llegaron a USD 375.5 millones, un incremento del 10.16% frente al cierre de 2023, impulsados por el crecimiento en la colocación de créditos. Esto refleja una estrategia de expansión agresiva en las operaciones principales del emisor.
- Pasivos totales: Por otro lado, los pasivos totales aumentaron a USD 344.5 millones, un crecimiento del 10.66% respecto a diciembre de 2023, principalmente debido a la emisión de bonos por USD 40 millones, lo que muestra un enfoque en el financiamiento a largo plazo.
- El emisor cuenta con un respaldo significativo en garantías hipotecarias, valoradas en USD 453.8 millones. Este monto equivale a 1.51 veces el valor de la cartera neta de préstamos hipotecarios, asegurando que todas las emisiones de bonos y VCNS están ampliamente respaldadas.
- El patrimonio total aumentó un 4.99%, alcanzando USD 31 millones, impulsado por un incremento en las utilidades no distribuidas, que ahora suman USD 13.25 millones. Este crecimiento refleja una política conservadora de reinversión de ganancias.
- Ingresos: Los ingresos del trimestre sumaron USD 10.27 millones, un crecimiento del 8.18% respecto al segundo trimestre y del 18.89% frente al mismo periodo del año anterior. Los intereses generaron la mayor parte (77.09%) de estos ingresos, lo que confirma la dependencia del emisor en su actividad principal.
- Gastos: Los gastos operativos crecieron a USD 9.43 millones, un incremento del 2.4% en comparación con el trimestre previo y del 17.09% frente al Q3 2023. Los gastos financieros, que representan el 67.52% del total, reflejan costos más altos asociados al financiamiento.
- Utilidad neta: La utilidad neta trimestral fue de USD 725,891, mostrando un desempeño acumulado que alcanza el 89.77% de las ganancias logradas al mismo periodo del año pasado. Aunque positivo, esto podría ser afectado por el aumento de los gastos financieros.

Fuente: Estados Financieros del Emisor

Cifras Financieras				
Balance de Situación		2022	2023	sep-24
Activos	Efectivo en cajas y bancos	\$43.88	\$50.02	\$48.56
	Préstamos por cobrar Netos	\$227.58	\$270.02	\$301.92
	Propiedad, mobiliaria y equipo	\$1.92	\$2.02	\$2.30
	Otros activos e intereses	\$18.17	\$18.79	\$15.59
	Total de activos	\$291.55	\$340.85	\$368.37
Pasivos	Cuentas por pagar - proveedor	\$0.13	\$0.16	\$1.46
	VCN's	\$32.62	\$24.08	\$14.90
	Bonos	\$224.83	\$276.76	\$316.49
	Otros pasivos	\$8.03	\$10.31	\$4.79
	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	\$13.63
	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	sep-24
	Ingresos	\$22.52	\$26.47	\$27.45
	Gasto financieros	\$17.57	\$20.24	\$17.99
	Otros ingresos	\$1.46	\$2.01	\$1.88
	Gastos generales y administrati	\$9.31	\$10.36	\$8.78
	Ganancia en operaciones	\$3.35	\$4.23	\$2.57
	Utilidad antes de impuesto	\$3.36	\$4.34	\$2.73
	Impuesto sobre la renta	\$0.47	\$0.57	\$0.32
	Utilidad neta	\$2.88	\$3.79	\$2.40
Principales Indicadores				
	2022	2023	sep-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%	9.36%
	Margen Neto	12.79%	14.32%	8.76%
	ROA	0.99%	1.11%	0.65%
	ROE	11.10%	12.83%	7.84%

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: Diciembre 2024
Elaborado por: Carlos Daboub
Revisado por: Gerardo Martínez



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 SCB confía; sin embargo no se responsabiliza por pérdidas que surjan del material presentado en este documento.

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, 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.