

Emisor: Hipotecaria Metrocredit Septiembre 2022

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 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.	
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.	
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.	
Calificación Riesgo	PaAA (PCR)	PA1 (PCR)

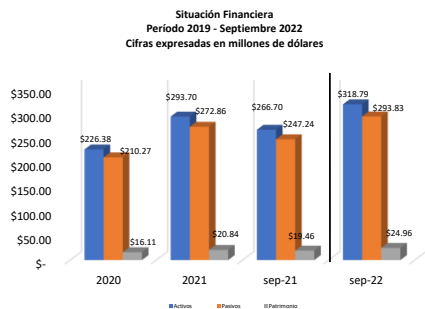
Calificación de Riesgo por PCR Perspectiva Estable

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

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 2021, 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

- Liquidez:** Para el período correspondiente al tercer trimestre del año 2022, la empresa registró activos circulantes por un monto de USD 65,136,253 lo cual consideramos adecuado, ya que representa disminución de 11.31% vs las cifras reportadas al trimestre previo, el 30 de junio de 2022 y 4.37% de disminución de 7.43% vs el 31 de diciembre de 2021. El efectivo representó USD 41,187,223 una disminución del 17.19% (aproximadamente USD 8.5 millones) vs el cierre del segundo trimestre del año 2022 producto de una disminución en la colocación de VCNs por USD 2 millones, y las operaciones normales del negocio y que la cartera de préstamos (a corto y largo plazo) aumentó un monto de casi USD 9.7 millones aproximadamente, o un 3.98% vs el trimestre precedente, lo que es el área más productiva de la empresa. En comparación con el cierre del año 2021, la cartera de préstamos ha crecido 14.28%.
- Recursos de Capital:** El capital pagado aumentó en el tercer trimestre del año 2022. USD 520.000 en efectivo, para llegar a USD 17,112,000.00, por la colocación en el mercado de acciones preferidas durante este período, ya que al mes de diciembre de 2020 le fue autorizada una emisión por USD10 Millones de estas acciones, esto representa un aumento de 3.13%, las utilidades retenidas 1.74% vs el cierre del trimestre anterior y 20.08% mayor que al 31 de diciembre de 2021. Hubo una disminución en emisiones de VCNs en el periodo por USD 1,991,000 y los Bonos Hipotecarios aumentaron en USD5,358,000 además el nivel de endeudamiento disminuyó levemente, ya que pasó de 11.91 veces al 30 de junio de 2022, a 11.77 en el presente trimestre.
- Resultados operativos:** Durante el tercer trimestre del año 2022, la empresa obtuvo ingresos corrientes por por USD7,423,679 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.
- Análisis de perspectivas:** Por recomendaciones de la Junta Directiva se han mantenido las medidas conservadoras para aprobaciones de crédito. No obstante también se autorizó una baja de tasas de intereses activas para poder alcanzar un número mayor de colocaciones. 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. Es importante que hemos colocado propiedades re poseídas otorgando nosotros directamente el financiamiento hipotecario de las mismas, con algún éxito.
- Dado que el interior ha representado un importante porcentaje del aumento de la cartera de préstamos en los últimos años, sobre todo en el área de provincias centrales, la dirección de la empresa dejó de lado continuar analizando su política de expansión en la ciudad y voltear su vista hacia esa área.
- Del total de la cartera 96.73% corresponde a préstamos con garantía hipotecaria, lo que indica que somos una Financiera de nicho, 3.26% corresponde a préstamos a jubilados y 0.01% préstamos personales con descuento directo.

Fuente: Estados Financieros del emisor septiembre 2022

Cifras Financieras

Balance de Situación		2020	2021	sep-21	sep-22
Activos	Activo Corriente	\$35.17	\$48.27	\$43.93	\$41.19
	Prestamos por cobrar	\$154.59	\$221.74	\$200.31	\$253.40
	Propiedad, mobiliaria y equipo	\$1.40	\$1.66	\$1.70	\$1.96
	Otros activos e intereses	\$35.23	\$22.04	\$20.76	\$22.25
	Total de activos	\$226.38	\$293.70	\$266.70	\$318.79
Pasivos	Cuentas por pagar - proveedores	\$0.48	\$0.28	\$0.25	\$0.13
	VCN's	\$37.58	\$34.05	\$38.49	\$36.56
	Bonos	\$131.81	\$196.10	\$177.43	\$210.34
	Otros pasivos	\$40.41	\$42.44	\$31.07	\$46.80
	Total de pasivos	\$210.27	\$272.86	\$247.24	\$293.83
Patrimonio	Capital Social Autorizado	\$11.00	\$11.00	\$11.00	\$11.00
	Utilidades no distribuidas	\$4.81	\$6.59	\$6.08	\$7.85
	Total de patrimonio	\$16.11	\$20.84	\$19.46	\$24.96
	Total de pasivos y patrimonio	\$226.38	\$293.70	\$266.70	\$318.79
Estado de Resultados		2020	2021	sep-21	sep-22
	Ingresos	\$15.67	\$17.66	\$12.84	\$15.76
	Gasto financieros	\$12.22	\$15.08	\$10.98	\$12.70
	Otros ingresos	\$4.80	\$7.97	\$5.79	\$5.70
	Gastos generales y administrativos	\$7.03	\$8.28	\$6.05	\$6.80
	Ganancia en operaciones	\$1.22	\$2.27	\$1.59	\$1.96
	Utilidad antes de impuesto	\$1.23	\$2.28	\$1.59	\$1.96
	Impuesto sobre la renta	\$0.22	\$0.28	\$0.20	\$0.24
	Utilidad neta	\$1.01	\$1.99	\$1.39	\$1.73

Principales Indicadores

	2020	2021	sep-21	sep-22
Deuda Patrimonio	13.05	13.09	12.71	11.77
Apalancamiento	92.88%	92.90%	92.70%	92.17%
Cobertura de reservas	0.00	0.00	0.00	0.00
Cartera en riesgo	1.797%	1.330%	1.350%	0.968%
Indice de vencimiento	0.96%	0.66%	0.60%	0.49%
Margen Operativo	7.77%	12.85%	12.42%	12.41%
Margen Neto	6.43%	11.29%	10.84%	10.95%
ROA	0.44%	0.68%	0.52%	0.54%
ROE	6.01%	9.57%	7.15%	6.91%

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

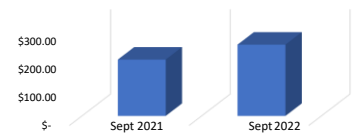
ROE: Utilidad Neta/Patrimonio

Fecha de elaboración: Diciembre 2022

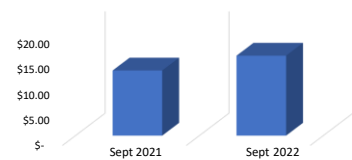
Elaborado por: Gerardo Martínez

Revisado por: Carlos Daboub

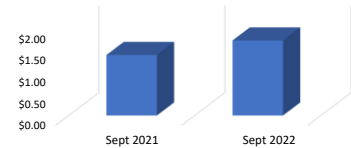
Prestamos por cobrar
Periodo de sept 2021 a sept 2022
Cifras expresadas en millones de dólares



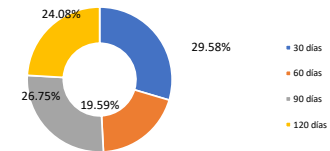
Ingresos
Periodo de sept 2021 a sept 2022
Cifras expresadas en millones de dólares



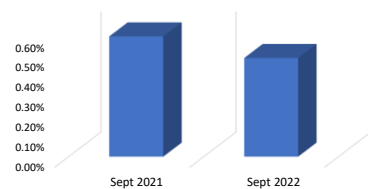
Utilidad Neta
Periodo de sept 2021 a sept 2022
Cifras expresadas en millones de dólares



Distribución de cartera por morosidad
Periodo a septiembre 2022



Indice de vencimiento
Periodo de sept 2021 a sept 2022
Expresado en porcentaje (%)



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.