

Hipotecaria Metrocredit, S.A.

Comité No. 65/2021

Informe con EEEF auditados al 31 de diciembre de 2020

Fecha de comité: 09 de julio de 2021

Periodicidad de actualización: Semestral

Sector Financiero/Panamá

Equipo de Análisis

Renato Tobar
rtobar@ratingspcr.com

Donato Rivas
drivas@ratingspcr.com

(502) 6635-2166

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

Fecha de información	dic-17	jun-18	dic-18	jun-19	dic-19	jun-20	dic-20
Fecha de comité	01/02/2018	17/10/2018	03/05/2019	31/10/2019	22/05/2020	13/11/2020	09/07/2021
Fortaleza Financiera	PA A-	PA A-	PA A-	PA A	PA A	PA A	PA A
Programa de Valores Comerciales SMV 342-21							PA 1
Programa de Valores Comerciales SMV 579-14	PA A+	PA 1	PA 1	PA 1	PA 1	PA 1	PA 1
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 83-15	PA A+	PA A+	PA A+	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 423-16	PA A+	PA A+	PA A+	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 697-17	PA A+	PA A+	PA A+	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 179-19	-	-	PA A+	PA AA-	PA AA-	PA AA-	PA AA-
Programa de Acciones Preferidas Acumulativas				PA A-	PA A-	PA A-	PA A-
Perspectiva	Estable	Positiva	Positiva	Estable	Estable	Estable	Estable

Significado de la calificación

Fortaleza Financiera: Categoría A. Corresponde a aquellas entidades que cuentan con una buena capacidad de pago de sus obligaciones en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en la entidad, en la industria a que pertenece o en la economía. Los factores de protección son satisfactorios.

Emisiones de corto plazo: Categoría 1. Valores con muy alta certeza en el pago oportuno. Los factores de liquidez y protección del deudor son muy buenos. Los riesgos son insignificantes.

Emisiones de mediano y largo plazo: Categoría AA. Emisiones con alta calidad crediticia. Los factores de protección son fuertes. El riesgo es modesto, pudiendo variar en forma ocasional por las condiciones económicas.

Emisiones de acciones preferentes: Categoría A. Emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en períodos de bajas en la actividad económica los riesgos son mayores y más variables.

Con el propósito de diferenciar las calificaciones domésticas de las internacionales, se ha agregado una (PA) a la calificación para indicar que se refiere sólo a emisores/emisiones de carácter doméstico a efectuarse en el mercado panameño. Estas categorizaciones podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la calificación alcanzada entre las categorías AA y B.

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La calificación otorgada o emitida por PCR constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago de este; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente calificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Calificadora.

Racionalidad

La calificación se fundamenta en el crecimiento sostenido y buena calidad de la cartera crediticia de Hipotecaria Metrocredit, S.A., demostrando un adecuado respaldo por garantías hipotecarias. Asimismo, muestran adecuados niveles de liquidez y apropiada solvencia patrimonial para hacer frente a sus obligaciones, también considera el respaldo del fideicomiso de garantía de las emisiones, demostrando una adecuada cobertura. Por otro lado, mostraron una baja en los niveles de rentabilidad debido a la disminución de su utilidad neta.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

Las calificaciones otorgadas a Hipotecaria Metrocredit, S.A se fundamenta en los siguientes puntos:

Crecimiento y calidad la cartera. A la fecha de análisis, la cartera bruta de Hipotecaria Metrocredit totalizó B/. 172.5 millones, incrementando interanualmente en B/. 13.6 millones (+8.6%) como resultado del aumento en las colocaciones de créditos hipotecarios en B/. 14 millones (+8.9%). La cartera está compuesta en 99.4% por préstamos con garantía hipotecaria y 0.6% por préstamos a jubilados. Los préstamos en categoría vigente representaron el 98.2% del total de la

cartera y totalizaron B/. 166.4 millones, mientras que los préstamos vencidos o en proceso judicial totalizaron B/. 1.6 millones, lo cual significó un incremento de 167.4%. Derivado de lo anterior, el índice de cartera vencida se situó en 0.96% mostrando un incremento respecto al periodo anterior diciembre 2019: 0.39%), producto de la pandemia y del alivio financiero decretado por el gobierno de Panamá. Cabe resaltar que la cartera de préstamos cuenta con garantías hipotecarias por B/. 332 millones lo cual demostró una cobertura hipotecaria de 192.4%, menor respecto al periodo anterior (diciembre 2019: 197.63%) y el Loan to Value se situó en 51.96%, mayor respecto al periodo anterior (diciembre 2019: 50.6%). Los resultados de los indicadores antes mencionados es producto de que el crecimiento en los préstamos no fue en la misma proporción que las garantías.

Disminución en los niveles de Rentabilidad. Al cierre de diciembre 2020, los gastos financieros incrementaron en mayor proporción (+17.4%) ante la leve disminución en los ingresos financieros (-2.9%), derivado de la disminución en los intereses ganados en B/. 937.8 miles (-5.6%) esta disminución es producto de la pandemia. Lo cual derivó en una disminución de margen financiero bruto de 24.9%, siendo este el principal factor en la disminución interanual de la utilidad neta (-57.3%) totalizando B/. 1 millón (diciembre 2019: B/.2.3 millones). Adicionalmente, el patrimonio aumentó B/. 1.2 millones como resultado del incremento en las utilidades no distribuidas (+22.7%) y acciones preferidas registradas al periodo de análisis por un monto total de B/. 390 miles. Derivado de lo anterior, el ROE de la empresa se situó en 6.25%, disminuyendo respecto al periodo anterior (diciembre 2019: 15.88%). Por su parte, los activos demostraron un incremento interanual de 13.5% como resultado del incremento en las propiedades disponibles para la venta (+2.3 veces), aunado al incremento de los préstamos (+8.6%) lo cual permitió que el ROA se situara en 0.44% reflejando una disminución respecto al periodo anterior (diciembre 2019: 1.18%).

Aumento en los indicadores de liquidez. A finales de diciembre 2020, las disponibilidades totalizaron B/. 35.1 millones, incrementando de manera interanual en B/. 6.4 millones (+22.6%), derivado del aumento en los depósitos a la vista y ahorros en B/.8.8 millones (+275.2%). Las inversiones por su parte totalizaron B/. 5 millones, incrementando interanualmente en B/. 1 millón (+29.3%) como resultado del incremento en las acciones adquiridas, lo que permite rentabilizar más y mejorar la liquidez de la empresa. En lo que respecta a las fuentes de fondeo el 62.7% corresponde a bonos hipotecarios, los cuales totalizaron B/. 131.8 millones, incrementando en B/. 19.7 millones; los VCN's conformaron el 17.9% del total de pasivos, totalizando 37.6 millones y demostrando un decremento interanual de B/. 4.8 millones. Las fuentes de fondeo anteriormente mencionadas han sido utilizadas como capital de trabajo, lo cual le permite a la empresa otorgar más préstamos. Los préstamos por pagar a bancos totalizaron B/. 4.9 millones, aumentando interanualmente en B/. 3.5 millones (+264.9%), lo cual es congruente con su estrategia de financiarse mediante los financiamientos bancarios. Derivado de lo anterior, el índice de liquidez inmediata se ubicó en 19%, aumentando levemente respecto al periodo anterior (diciembre 2019: 18.63%) y superior al registrado en el sistema (BPP activo líquido/depositos: 14.9%). Asimismo, al tomar en cuenta las inversiones, la liquidez mediata se situó en 21.7%, aumentando interanualmente (diciembre 2019: 21.19%). En ese sentido, tanto la liquidez inmediata como la mediata reflejaron un aumento que puede ser explicada por el incremento en las disponibilidades (+22.6%), resultado de mayores colocaciones. Asimismo, las brechas de liquidez muestran brechas positivas a corto plazo (hasta 1 año) resultado de los préstamos otorgados, contando con reservas de liquidez y de activos para asegurar mantener suficiente liquidez.

Apropiada solvencia patrimonial. A diciembre 2020, el patrimonio totalizó B/. 16.1 millones, mostrando un incremento interanual de B/. 1.26 millones (+8.5%), derivado del incremento en las utilidades retenidas en B/. 873.3 miles (+22.7%), aunado a la colocación de acciones preferentes, las cuales al periodo de análisis totalizaron B/. 390 mil. En lo que respecta al endeudamiento patrimonial, se ubicó en 13.05 veces, siendo mayor al indicador registrado en el año anterior (diciembre 2019: 12.4 veces), como consecuencia del incremento en los pasivos (+13.9%) lo cual fue proporcionalmente mayor al incremento en el patrimonio (+8.5%).

Buenas garantías en los programas de emisiones. Hipotecaria Metrocredit, S.A. posee en total cinco programas de emisiones, las cuales corresponden a un programa de VCNs y cuatro programas de Bonos Hipotecarios. A la fecha de análisis, dichas emisiones están garantizadas por un fideicomiso de garantía, y demuestran una cobertura de créditos y avalúos igual o superior a lo establecido (110% en créditos y 200% en avalúos) por lo que el riesgo de incumplimiento del pago de sus obligaciones es bajo. Cabe resaltar que algunas series de cada uno de los programas se encuentran en proceso de registro y cesión cumpliendo con los 180 días previstos en el contrato de fideicomiso.

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la metodología para Calificación de Bancos e Instituciones Financieras vigente del Manual de Calificación de Riesgo con fecha 09 de noviembre de 2017. Asimismo, se usó la metodología para Clasificación de riesgo de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores aprobado por el Comité de Metodologías con fecha 09 de noviembre de 2017.

Información utilizada para la calificación

- **Información financiera:** Estados Financieros auditados a diciembre de 2020.
- **Riesgo Crediticio:** Detalle de la cartera, concentración, detalle de cartera vencida. Indicadores oficiales publicados por la Superintendencia de Bancos de Panamá.
- **Riesgo de Mercado:** Detalle de inversiones y disponibilidades
- **Riesgo de Liquidez:** Estructura de financiamiento y detalle de emisiones.

- **Riesgo de Solvencia:** Reporte de capitalizaciones y solvencia.
- **Riesgo Operativo:** Informe de Gestión de Riesgo Operativo y Prevención de Blanqueo de Capitales.

Hechos de Importancia

- En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró al brote del nuevo coronavirus (COVID – 19) como una pandemia, que continúa propagándose en todo el mundo. Como consecuencia de las medidas y restricciones tomadas por el gobierno panameño para tratar de frenar la propagación del virus, la economía se ha visto afectada al cierre del año 2020.
- Según Ley 156 del 30 de junio de 2020 que dicta medidas económicas y financieras para contrarrestar los efectos del COVID-19 en la República de Panamá, para las personas naturales y jurídicas afectadas económicamente debido a la emergencia nacional, la moratoria es extensiva a los préstamos otorgados por cooperativas y financieras, tanto públicas como privadas.
- Decisión de ejercer la opción de redención anticipada de la emisión del programa SMV No. 83-15 de las series G,e I del 100% del saldo insoluto de dichas series, más los intereses correspondientes a la fecha de redención anticipada, dicha fecha el 4 de febrero de 2021.
- Decisión de ejercer la opción de redención anticipada de la emisión del programa SMV No. 83-15 de la serie H del 100% del saldo insoluto de dicha serie, más los intereses correspondientes a la fecha de redención anticipada, dicha fecha el 25 de enero de 2021.
- En febrero 2021 en reunión extraordinaria de asamblea de accionistas de metrocredit, se designó al señor Luis Carlos Del Rio como nuevo director, se aceptó la renuncia del señor Ramón Antonio Castellero Moreno y se designó al señor Carlos Antonio Herrera Correa como director tesorero y secretario.
- Nueva dirección Física de casa matriz, ubicada en la ciudad de Panamá, Vía Brasil, Calle 1 C Sur, Edificio Metrocredit, Antiguo Sonitel.

Contexto Económico

Para el año 2021, se espera que la economía mundial se expanda en un 4%, con la expectativa que las vacunas contra el COVID-19 se amplíe a lo largo del año, facilitando la reactivación económica, con una recuperación de forma moderada. Aunque la economía mundial está creciendo de nuevo tras una contracción del 4.3% en 2020, como consecuencia de las medidas de cuarentena y cese de operaciones para frenar la propagación del virus, según el informe de perspectivas económicas mundiales que publica el Banco Mundial. En un escenario negativo, en el que los contagios sigan aumentando y se retrase la distribución de las vacunas, la expansión mundial podría limitarse al 1.6% en 2021. Por otra parte, en un escenario optimista, con un control exitoso de la pandemia y un proceso de vacunación más rápido, el crecimiento mundial podría acelerarse hasta casi el 5%.

Para la región de América Latina y el Caribe, según el FMI, se calcula que la economía se contrajo un 6.9% en el 2020 y se espera que en el 2021 crezca en un 3.7% a medida que se flexibilicen las iniciativas para mitigar la pandemia. Si llegara a perjudicar algún elemento de la pandemia, el efecto económico sería un crecimiento aún menor del 1.9% en la región. En América Central, se espera una recuperación del crecimiento, al 3.6 %, este año, con el respaldo de un mayor ingreso de remesas y una demanda de exportación más sólida, así como la reconstrucción después de dos huracanes. En el Caribe, se prevé un repunte del crecimiento, al 4.5 %, impulsado por una recuperación parcial del turismo.

El índice mensual de actividad económica (IMAE) de Panamá registro una contracción interanual de 16.96% en octubre de 2020, Asimismo, el acumulado de enero a octubre de 2020 se ubicó en negativo 18.15% según datos del Consejo Monetario Centroamericano. Este índice se contrajo considerablemente, debido a los efectos de la emergencia sanitaria por la pandemia del COVID-19. Entre las categorías económicas que se vieron mayormente afectados fueron: hoteles y restaurantes, construcción, otras actividades comunitarias, sociales y personales de servicios, comercios, industrias manufactureras, entre otros. Y en menor incidencia se encuentran transporte, almacenamiento y comunicaciones, la intermediación financiera, las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler, la electricidad y agua.

Panamá es uno de los países que implementó medidas más estrictas para hacer frente a la propagación del covid-19. Entre los países de la región, el PIB de Panamá descendió en un 17.9%, siendo el país con la mayor variación seguido de Perú con una contracción del 11.1%. Esta reducción, se debe a las medidas de cuarentena que dieron inicio el mes de marzo hasta el mes de octubre, y el fuerte impacto que esto tuvo en los sectores más importantes de la economía, específicamente en construcción y turismo. Uno de los sectores más importantes para el PIB en Panamá es el de la construcción, que en el tercer trimestre del 2020 descendió 70.5%, por la paralización de los proyectos privados, dada la continuidad de la cuarentena decretada por el Gobierno que obligó al cierre de las obras de construcción y no fue hasta septiembre que se dio el levantamiento de esta restricción, para este sector. La actividad en el período enero a septiembre mostró una caída de 52.9%. Según el Consejo Monetario Centroamericano, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de Panamá registró una variación de negativo 2% en agosto de 2020 al compararlo con el mismo mes del año 2019 (inflación interanual). Los grupos que mostraron aumentos fueron: Transporte, Bebidas alcohólicas, tabaco, Salud, Alimentos, bebidas no alcohólicas, vivienda, agua, electricidad y gas. cabe mencionar que Panamá tuvo cuarentena total en el año 2020 alrededor de 6 meses, iniciando en marzo y finalizando en septiembre.

Una de las estrategias del gobierno de la República de Panamá, para atraer las inversiones económicas extranjeras, promulgo una ley con la cual establece el régimen especial para el establecimiento y operación de empresas multinacionales que prestan servicios de manufactura el régimen EMMA. Este régimen busca promover la inversión extranjera, crear nuevas oportunidades laborales tanto locales como para extranjeros y contribuir a la transferencia de

conocimiento de Panamá. Según el Banco Mundial, Panamá se ubica como el país de Centroamérica con el mejor crecimiento para este año 2021. Se prevé que para el presente año alcance un producto interno bruto de 5.1% y según el Fondo Monetario Internacional, se proyecta que la economía panameña va a recuperar la senda de crecimiento con una expansión del 4% para el presente año estableciendo que Panamá es uno de los países con la mejor percepción de riesgo en América Latina. Se prevé una leve recuperación para 2021 impulsada por una mejora de los flujos comerciales, la recuperación de los sectores del transporte, la logística y otros sectores asociados al canal, así como repuntes en los sectores de la minería y la construcción, junto a mejoras del consumo interno y las inversiones.

Contexto Sistema

A diciembre de 2020, los intereses representaron la principal fuente de ingresos del Centro Bancario Internacional en B/. 5347.50 millones, los cuales se conformaron por Préstamos (84.7%), Inversiones (11.8%), Depósitos (3.2%) y arrendamientos financieros (0.36%). Lo anterior se tradujo en un decrecimiento interanual sobre la utilidad neta en 45%, como resultado de la disminución de los ingresos en (-B/. 683 millones) derivado de la disminución de los depósitos en B/. 165.6 millones. Producto de lo anterior, se apreció una desmejora en comparación al mismo periodo del año anterior en el índice de eficiencia¹, ubicado en 21.64% (diciembre 2019: 23.32%). Para la fecha de análisis, se observó una disminución en el indicador de rentabilidad sobre el activo (ROA) del CBI, el cual se situó en 0.81% (diciembre 2019: 1.07%). Por otro lado, el índice de la utilidad sobre el patrimonio (ROE) se ubicó en 6.49%, inferior en comparación a diciembre de 2019 (8.57%).

Por su parte, el Sistema Bancario Nacional (SBN) reflejó un decremento en la Utilidad neta en B/. 626 millones (-44.04%), como resultado de un decremento de los ingresos por intereses, principalmente de los depósitos (-47.4%). Por otro lado, sus egresos de operaciones disminuyeron en (-7.1%), principalmente los intereses pagados (-7.2%). En lo que respecta a los activos del SBN, los mismo totalizaron B/. 115.62 mil millones, un crecimiento en 7.1% en comparación al mismo periodo al año anterior, derivado del aumento de las inversiones en valores en (+7.7%), principalmente en las inversiones del extranjero (+15.1%). Asimismo, se apreció una leve mejora sobre el índice de cartera vencida en 1.8%, como resultado de la disminución en los préstamos vencidos, en la misma medida se reflejó un incremento de 45.8% en el índice de provisiones sobre préstamos vencidos en 148.1%.

En lo que respecta al índice de adecuación de capital del CBI, este se situó en 15.9% (diciembre 2019: 15.4%), mientras que, para el SBN, se posicionó en 15.71% (diciembre 2019: 15.24%). Asimismo, se observaron adecuados niveles de liquidez, principalmente sobre el índice de liquidez legal, el cual alcanza un indicador de 63.5%. Adicionalmente, el nivel de endeudamiento patrimonial se ubicó en 8.5 veces, una cifra por encima del indicador de diciembre 2019 (7.5 veces).

Análisis de la institución

Reseña

Hipotecaria Metrocredit, S.A. es una sociedad anónima constituida en la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 6763 de 24 de octubre de 1994, y opera como una Empresa Financiera No Bancaria autorizada por la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias de Panamá, autorizada mediante Resolución No. 587 del 4 de diciembre de 1996.

Hipotecaria Metrocredit, S.A. es una Empresa Financiera No Bancaria, dedicada principalmente al otorgamiento de préstamos personales con garantía hipotecaria y préstamos personales a jubilados. En septiembre de 2005 obtuvo la autorización de la Comisión Nacional de Valores de la Bolsa de Valores de Panamá con el fin de ofrecer una emisión de Bonos Hipotecarios al público inversionista por un total de US\$ 3 millones. Debido al éxito de la emisión y al alto crecimiento logrado en su cartera de colocaciones, la Junta Directiva aprobó más emisiones de Bonos y VCNs. Actualmente, cuenta con su casa matriz ubicada en ciudad de Panamá, Vía Brasil, Calle 1 C Sur, Edificio Metrocredit, Antiguo Sonitel. y posee quince centros de captación de préstamos (Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Cerro Viento, Bugaba, Vista Alegre, Balboa, Las Cumbres, Coronado, Bethania, 24 de diciembre y Las Tablas).

Gobierno Corporativo

Producto del análisis efectuado, PCR considera que Hipotecaria Metrocredit, S.A. tiene un nivel de desempeño aceptable², respecto a sus prácticas de Gobierno Corporativo. Hipotecaria Metrocredit, S.A. es una persona jurídica bajo la denominación de Sociedad Anónima, de acuerdo con la Ley sobre sociedades anónimas de la República de Panamá. En Acta de la Reunión Extraordinaria de Accionistas de la sociedad, el 13 de junio del 2019, se aprobó el aumento del Capital Social Autorizado a veinte millones de dólares (US\$ 20,000,000.⁰⁰) dividido en veinte mil (20,000) acciones comunes con un valor de mil dólares (US\$1,000.⁰⁰) cada una; debidamente inscrita en el Registro Público el 26 de junio del 2019. El capital pagado de la empresa al 31 de diciembre de 2020 se mantiene en once millones de dólares (US\$ 11,000,000.⁰⁰), lo que corresponde a once mil (11,000) acciones comunes. Metrocredit cuenta con un único accionista que controla el 100% de las acciones emitidas y en circulación de la sociedad y no forma parte de grupo alguno. La estructura accionaria se muestra en la siguiente tabla.

¹ Gastos operacionales / Ingresos totales

² Categoría GC4 en una escala de 6 niveles, donde GC1 es la categoría máxima y GC6 es la mínima.

ESTRUCTURA ACCIONARIA

Accionista	Participación	Experiencia
José María Herrera	100%	Licenciado en administración de negocios con más de 56 años de experiencia
Total	100%	

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

Los órganos de gobierno incluyen el Directorio con su respectivo reglamento, y la Gerencia. El Directorio es el órgano supremo de la sociedad y estaba compuesto por tres miembros, sin embargo, la Junta Directiva luego fue ampliada a cinco miembros con la inclusión de dos nuevos directores independientes. Los directores podrán removerse cada cinco años y han ejercido el cargo desde el 7 de mayo de 1996. Además, no existe ningún contrato entre ellos y/o la solicitante para la prestación de sus servicios, y la administración de la empresa está a cargo del Gerente General. A diciembre 2020 la junta directiva que operó se detalla en el siguiente cuadro.

JUNTA DIRECTIVA

Nombre	Puesto
José María Herrera	Director Presidente
Ramón Castillero	Director Tesorero
Carlos Herrera Correa	Director Secretario
Pedro Correa Mata	Director Independiente
Franklin Briceño Salazar	Director Independiente

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

Adicionalmente, Metrocredit tiene establecido una serie de comités que apoyan al Consejo de Administración en el análisis y la toma de decisiones que se detallan a continuación:

- Comité de Créditos: frecuencia semanal o cuando sea requerido.
- Comité de Auditoría y Cumplimiento: frecuencia trimestral.
- La empresa se encuentra desarrollando el manual de Gobierno Corporativo, por lo que las prácticas de Gobierno Corporativo se han adoptado parcialmente.

PLANA GERENCIAL

Nombre	Puesto
José María Herrera	Gerente General
Maribel Del Carmen Bravo	Gerente de Cobros
Alba Cubilla	Gerente de Administración y Finanzas
Marilyn González Moreno	Asesora Legal
Margarita Díaz de Escala	Oficial de Cumplimiento

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

Operaciones y Estrategias

Operaciones

La principal actividad de Hipotecaria Metrocredit, S.A. es el otorgamiento de créditos personales con garantía hipotecaria. 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.

El 99.3% de la cartera está conformada por préstamos con garantía de hipotecas sobre inmuebles, debidamente documentadas e inscritas en el Registro Público. El resto de su cartera corresponde 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.

Productos³

- Préstamos personales para cancelar deudas, remodelaciones e iniciar negocios propios. Siempre y cuando cuenten con garantía hipotecaria.
- Préstamos a empleados públicos y privados. Siempre y cuando cuenten con garantía hipotecaria.
- Préstamos para PYMES. Siempre y cuando cuenten con garantía hipotecaria.

Estrategias corporativas

A la fecha, Metrocredit ha tomado la decisión de reestructurar su balance, a través de la disminución de la colocación de instrumentos de corto plazo (VCNs) en la medida de lo posible y sustituyendo estos por instrumentos de mediano y largo plazo (Bonos de 2, 3 y 4 años). En este sentido, su intención es que a finales del 2020 la colocación de VCNs disminuya

³ Todos los préstamos son con garantía hipotecaria.

a más de la mitad de lo que representaban al cierre del 2016. Adicionalmente, la administración se ha propuesto no utilizar líneas de crédito y amortizar saldos desde el 2018.

Además, Hipotecaria Metrocredit, S.A. posee una estrategia de mercadeo estructurada, debido a que mantiene una campaña publicitaria a través de televisión, emisoras de radio regionales, revistas especializadas y vallas de carretera. Asimismo, realizan visitas de prospección personales efectuadas por las ejecutivas de la empresa en las diferentes ciudades y áreas aledañas donde están ubicadas sus sucursales y posee un centro de llamadas de cobros, con el fin de mantener una tasa de morosidad baja. La Dirección continúa analizando su política de expansión, a pesar de que la Junta Directiva autorizó abrir dos centros nuevos de captación de préstamos, estas nuevas ubicaciones y fecha de apertura se continúan evaluando.

Aunado a lo anterior, se continúa desarrollando un nuevo software diseñado especialmente para la empresa el cual ya está operando en 5 sucursales y se están evaluando otras posibles acciones dentro de la empresa que puedan mejorar la efectividad y controles de riesgo, crédito y otros.

Posición competitiva

Hipotecaria Metrocredit, S.A. actualmente compete con empresas financieras que operan en la República de Panamá. El sector de las financieras es altamente competitivo y comprende como mercado objetivo común a los empleados del sector público y privado, jubilados, pequeñas y medianas empresas; siendo un mercado abarcado de la misma manera por la banca local, la cual genera niveles de competencia significativamente elevados. En el mercado panameño, al cierre de noviembre de 2020, operaban 194 empresas financieras autorizadas por el Ministerio de Comercio e Industrias.

Riesgos Financieros

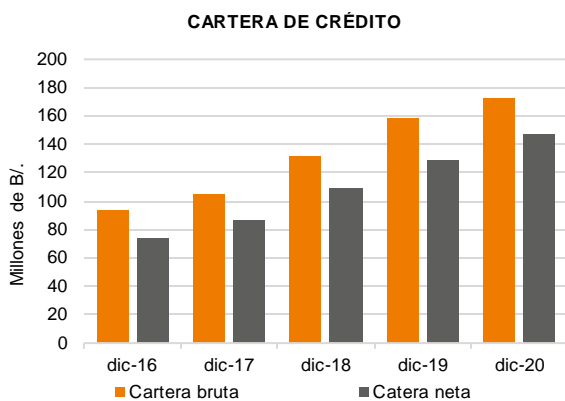
Riesgo de Crédito

Metrocredit estructura los niveles de riesgo crediticio estableciendo máximos y mínimos en la otorgación de créditos personales con garantía hipotecaria, los cuales están garantizados por bienes inmuebles que cuentan con una cobertura de 3 a 1 veces, como mínimo, por política de la empresa. Además, posee una baja proporción de créditos personales destinados a jubilados, quienes están garantizados mediante el descuento directo de la Caja de Seguro Social. Por su parte, ningún crédito representa siquiera el 0.5% del monto total de las colocaciones de la empresa, por lo que el riesgo se encuentra debidamente diversificado. Adicionalmente, la Junta Directiva aprobó la disminución de las tasas de interés con el objetivo de facilitar el acceso a crédito a posibles prestatarios y aumentar las colocaciones.

Debido a que las financieras no cuentan con una normativa específica en criterios regulatorios, especialmente los que rigen la clasificación de cartera dispuestos en el Acuerdo 4-2013 de la SBP, Hipotecaria Metrocredit, S.A. no está obligada a mantener una provisión para cuentas incobrables. No obstante, se evalúa periódicamente la cartera al cierre de cada trimestre con el fin de determinar si existe evidencia objetiva de deterioro y la condición de la morosidad. En el caso que exista incumplimiento en el pago de la cartera morosa o en el deterioro de la cartera de préstamos, estos se clasifican como préstamos en proceso judicial o en vía de remate. Una vez concluido el proceso de remate, si el bien inmueble es adjudicado a la empresa, se clasifica como bienes disponibles para la venta, o en el caso de una disminución significativa en el valor razonable del bien, se considera una pérdida y en el caso contrario, se contabiliza como una ganancia.

Calidad de la cartera

Al finalizar diciembre 2020, la cartera bruta de Hipotecaria Metrocredit, S.A. totalizó B/. 172.5 millones, reflejando un incremento interanual de B/. 13.6 millones (+8.6%), el cual corresponde al aumento en las colocaciones de créditos hipotecarios en B/. 14 millones (+8.9%). En lo que respecta a la cartera de préstamos a jubilados, reflejó una disminución de B/. 412 miles (-28.8%). De esta manera, la cartera bruta representó una participación de 76.2% del total de los activos. Derivado del giro de negocio de Hipotecaria Metrocredit, S.A. la cartera estuvo compuesta en un 99.4% por créditos con garantía hipotecaria y el restante 0.6% corresponde a los préstamos personales a jubilados con descuento directo de la caja de seguro social. Cabe resaltar que el 89.6% de la cartera corresponde a préstamos a largo plazo (mayores a 1 año) dada la naturaleza del negocio, mientras que el 10.4% corresponde a préstamos menores a 1 año. Al periodo de análisis, el monto correspondiente a intereses no devengados, comisiones de manejo y FECI totalizó B/. 24.5 millones lo que derivó en una cartera neta de B/. 148 millones, aumentando B/. 18.8 millones (+14.6%) interanualmente.



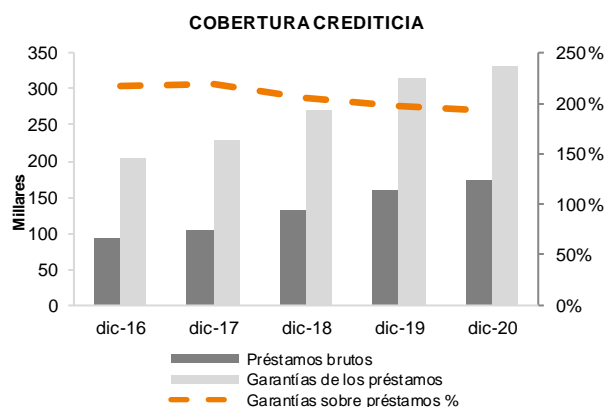
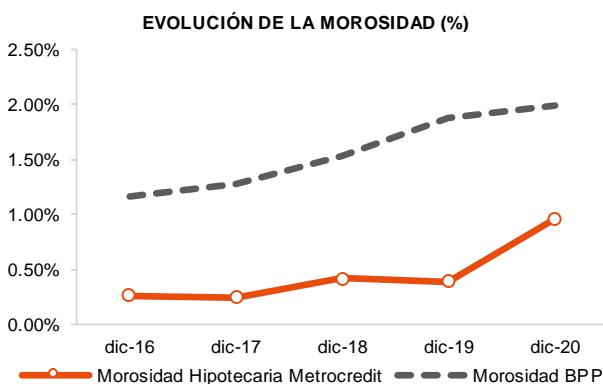
COMPOSICIÓN DE LA CARTERA DE CRÉDITO



Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. /Elaboración: PCR

Al periodo de análisis, diciembre 2020, la cartera de préstamos clasificada como corriente representó el 98.2% (diciembre 2019: 99.1%) del total de la cartera bruta totalizando B/. 166.4 millones, lo cual reflejó un incremento interanual de B/. 12 millones (+7.7%), asimismo, los préstamos vencidos o en proceso judicial totalizaron B/. 1.66 millones mostrando un aumento interanual de B/. 1.03 millones (+167.4%) y representó el 1% del total de la cartera de préstamos. Derivado de lo anterior, el Índice de morosidad se situó en 0.96% presentando un incremento respecto al año anterior (diciembre 2019: 0.39%) como resultado del aumento proporcionalmente mayor de la cartera vencida y cobro judicial ante la cartera bruta, a pesar del aumento en la morosidad, esta se mantiene por debajo del promedio del sector, con el 2%. Adicionalmente, cuando el préstamo pasa de 180 días de vencimiento, el mismo pasa al departamento legal para su demanda y posterior ejecución o a una reestructuración según el caso; por lo tanto, no se registran reservas ni castigos, ya que la garantía es hipotecaria. Cabe mencionar que el aumento de la morosidad obedece en gran parte al decreto de alivio financiero que emitió el gobierno de Panamá y apoyado por la banca.

A pesar de que Hipotecaria Metrocredit, S.A. no cuenta con una regulación específica con base a la gestión de riesgo crediticio según los estándares que aplica la SBP en el Acuerdo 4-2013, PCR considera que el impacto de la garantía es de relevancia en el análisis crediticio de Metrocredit ya que, cuando se ejecuta un préstamo, se hace por la totalidad del capital e intereses del préstamo hasta su vencimiento. En este sentido, en la cartera crediticia se encuentran propiedades cuya cobertura van desde un mínimo de 3 veces hasta de 40 y 50 veces sobre el saldo del préstamo. A diciembre 2020, el valor de las hipotecas dadas en garantías sobre préstamos totalizó B/. 332 millones reflejando un incremento interanual de B/. 18 millones (+5.7%), lo cual puede ser explicado por el aumento de los préstamos otorgados (+8.6%). Derivado de lo anterior, la empresa mostró una cobertura hipotecaria (garantías sobre préstamos) de 192.4%; siendo menor en comparación al periodo anterior (diciembre 2019: 197.63%) ya que los préstamos incrementaron en mayor proporción (+8.6%) que las garantías (+5.7%). En este sentido, el ratio LTV⁴ (Loan to Value) fue de 51.9%, mostrando un leve aumento en comparación al indicador del año anterior (diciembre 2019: 50.6%), esto como consecuencia de que el aumento en los créditos otorgados y de las garantías no crecieron en la misma proporción.



Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. /Elaboración: PCR

Riesgo de Liquidez

Este consiste en el riesgo de que la empresa no pueda cumplir con todas sus obligaciones, por causa, entre otros, de la falta de liquidez de los activos. La entidad mitiga el riesgo de liquidez manteniendo reservas de fondos en instrumentos como disponibilidades e inversiones de alta liquidez y de plazo, para garantizar el compromiso de sus pasivos financieros.

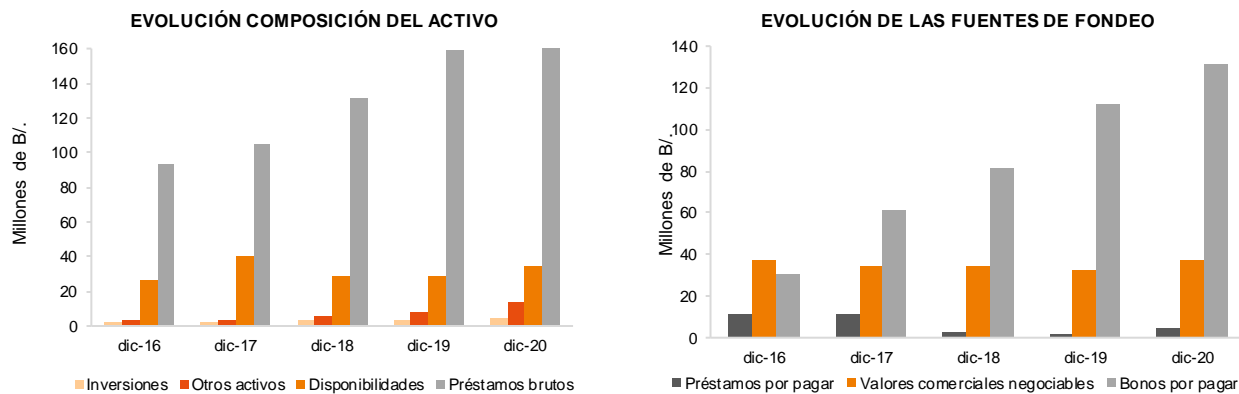
⁴ Expresa la cantidad prestada con relación al valor del inmueble.

Asimismo, mantiene un control constante de sus activos y pasivos y ajusta estas posiciones en función de los requisitos cambiantes de liquidez.

A finales de diciembre 2020, los activos líquidos estuvieron compuestos por efectivo y depósitos en bancos, los cuales conformaron el 15.5% del total de activos. Las disponibilidades totalizaron B/. 35.1 millones incrementando interanualmente B/. 6.4 millones (+22.6%); derivado del aumento en los depósitos a la vista y ahorros en B/.8.8 millones (+275.2%). En lo que respecta a las inversiones, corresponden a acciones y bonos del Estado, totalizaron B/. 5 millones, reflejando un aumento interanual de B/. 1 millón (+29.3%) como resultado del incremento en las acciones adquiridas en B/. 1.1 millón (+27.9%) lo que le permite rentabilizar más y mejorar la liquidez de la empresa.

Hipotecaria Metrocredit, S.A. no puede captar depósitos del público, sin embargo, sostiene una base diversificada de fuentes de financiamiento en base a créditos bancarios, capitalización de utilidades y emisiones bursátiles. A diciembre 2020, las principales fuentes de fondeo de metrocredit estuvieron compuestas en su mayoría por bonos hipotecarios (62.7%) los cuales totalizaron B/. 131.8 millones, reflejando un incremento interanual de B/. 19.7 millones como resultado de mayores series emitidas, los valores comerciales representaron el (17.9%) del total de pasivos totalizando B/. 37.6 millones, demostrando un aumento interanual de B/. 4.8 millones (+14.7%) esto último. Los préstamos por pagar a bancos totalizaron B/. 4.9 millones, aumentando interanualmente en B/. 3.5 millones (+264.9%), lo cual corresponde a la estrategia de financiarse mediante los financiamientos bancarios lo cual también se refleja en la participación en los pasivos ya que al periodo de análisis los préstamos por pagar a bancos representan el 2.34% del total de pasivos (diciembre 2019: 0.73%).

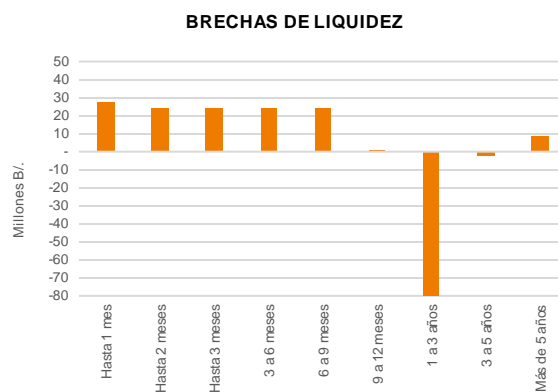
Derivado de lo anterior, el índice de liquidez inmediata se ubicó en 19%, mostrándose un leve aumento respecto al indicador registrado al periodo anterior (diciembre 2019: 18.63%) y superior al registrado en el sistema (BPP activo líquido/depósitos: 14.9%). Asimismo, al tomar en cuenta las inversiones (Liquidez Mediata), los activos líquidos representan el 21.7% de los pasivos costeables (diciembre 2019: 21.19%). En ese sentido, tanto la liquidez inmediata como la mediata reflejaron un aumento que puede ser explicada por el incremento en las disponibilidades (+22.6%), resultado de mayores depósitos.



Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

Brechas de liquidez

El vencimiento de activos y pasivos es un factor importante en la posición de liquidez de metrocredit, el cual registra una brecha positiva desde el primer mes hasta 12 meses, como resultado principalmente de los préstamos otorgados. Mientras que esta tendencia se revierte en la banda de 1 a 3 años derivado de los préstamos bancarios que tiene la metrocredit y los VCN's; la banda negativa continua hasta por 5 años, esto se debe al aumento del instrumento de deuda, en forma de bonos. A partir de la brecha de más de 5 años la Hipotecaria vuelve a tener bandas positivas derivado principalmente por el incremento de préstamos y el portafolio de inversiones. Ante un escenario de estrés, metrocredit mantiene reservas de liquidez y de activos fácilmente realizables, para asegurarse que mantiene suficiente liquidez.



Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. /Elaboración: PCR

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo que el valor de un activo financiero de la empresa se reduzca por cambios en las tasas de interés, tasas cambiarias, precios de las acciones, y otras variables financieras. Para mitigar este riesgo, metrocredit fija límites de exposición al riesgo de tasa de interés y ha establecido una política que consiste en administrar y monitorear los distintos factores que puedan afectar el valor del instrumento financiero.

Riesgo cambiario

Es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de las monedas extranjeras, y otras variables financieras, como como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos. La empresa no está sujeta al riesgo cambiario debido a que sus operaciones activas y pasivas se realizan en dólares estadounidenses (US\$).

Riesgo de Tasa de Interés

Hipotecaria Metrocredit, S.A. está sujeta al riesgo de tasa de interés en las fuentes de financiamiento y en las emisiones bursátiles, debido a que la tasa de interés puede ser fija y/o variable, lo cual puede ser un factor de riesgo ante posibles fluctuaciones en los mercados internacionales. Al cierre de diciembre de 2020, el riesgo de tasa de interés al que está expuesta metrocredit, es moderado, debido a que tiene operaciones de riesgo de tasas de interés sobre los documentos negociables y de las obligaciones financieras con bancos, sin embargo, estas últimas se están mitigando por la nueva estrategia que están adoptando, de aumentar sus fuentes de fondeo a mediano y largo plazo (2, 3 y 4 años) y disminuir las fuentes de fondeo a corto plazo.

Riesgo Operativo

En lo referente al área administrativa y operacional, se han actualizado manuales operativos y se continúa desarrollando un nuevo software, el cual se encuentra en proceso de prueba en cinco sucursales con el fin de mejorar la efectividad y controles de riesgo, crédito, entre otros.

Prevención de Blanqueo de Capitales

El Sistema de Prevención de Blanqueo de Capitales de Metrocredit se sustenta en responsabilidades de prevención a todo el nivel interno y funcionarios de metrocredit, así como políticas sobre el conocimiento del cliente y una debida documentación de plan de cumplimiento. En este sentido, el departamento de Prevención de Blanqueo de Capitales está a cargo del Oficial de Cumplimiento, un cargo a nivel ejecutivo, con la responsabilidad de fomentar una cultura de cumplimiento de las disposiciones legales y las políticas internas de la institución.

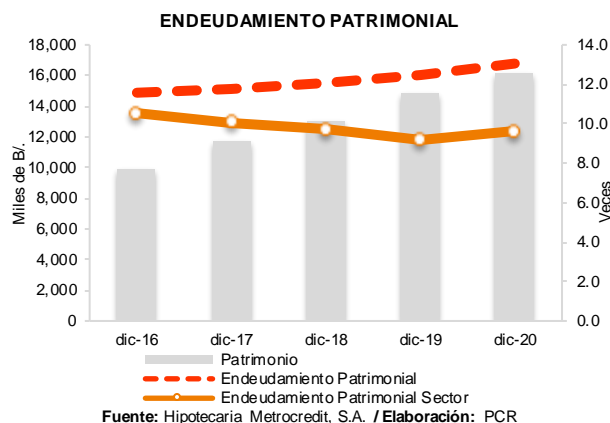
Adicionalmente, cuentan con una norma de no otorgar préstamos a clientes vinculados con delitos de movimientos de fondos ilícitos, así como a clientes que tengan una dudosa legitimidad de sus ingresos, por lo que, con la política "Conozca a su Cliente" se identifica y comprueba el perfil de los clientes para darle seguimiento en el futuro.

Riesgo de Solvencia

A diciembre de 2020, el patrimonio de Hipotecaria Metrocredit, S.A. totalizó B/. 16.1 millones, mostrando un incremento interanual de B/. 1.26 millones (+8.5%), derivado del incremento en las utilidades retenidas en B/. 873.3 miles (+22.7%) aunado a la colocación de acciones preferentes, las cuales al periodo de análisis totalizaron B/. 390 mil. Cabe mencionar que a las utilidades no distribuidas se le resta la suma de B/. 106.9 miles, que corresponden al impuesto complementario pagado por cuenta de los accionistas en concepto de adelanto al impuesto de dividendos.

Con respecto al endeudamiento patrimonial, se ubicó en 13.05 veces, siendo mayor al indicador registrado en el año anterior (diciembre 2019: 12.4 veces) como consecuencia del incremento en los pasivos (+13.9%) lo cual fue proporcionalmente mayor al incremento en el patrimonio (+8.5%). Adicionalmente, el indicador también es superior al

reportado por el sistema de Banca Privada Panameña (9.6 veces) evidenciando un elevado apalancamiento. Por su parte, las financieras no tienen una regulación específica con los requerimientos de capital para el cumplimiento del índice de adecuación de capital con base a la categorización de fondos.

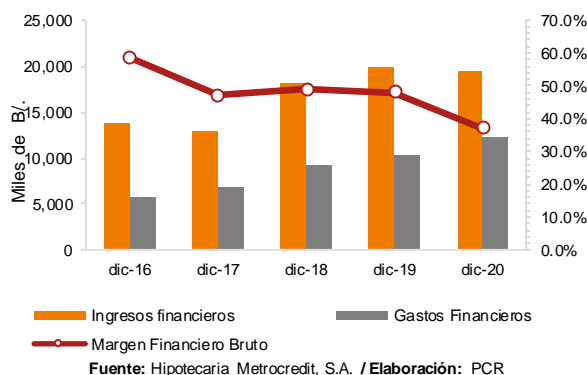


Resultados Financieros

A diciembre 2020, los ingresos financieros de Hipotecaria Metrocredit, S.A., totalizaron B/. 19.4 millones, mostrando un decremento interanual de B/. 569.5 miles (-2.9%), el cual fue producto de la reducción de los ingresos por intereses ganados en B/. 937.8 miles (-5.6%), debido a la pandemia de COVID-19. Aunado a lo anterior, los ingresos por los depósitos a plazo fijo demostraron un incremento de B/. 110.5 miles (+8.7%), asimismo, los ingresos de gastos por manejo reflejaron un incremento de B/. 257.7 miles (+12.2%).

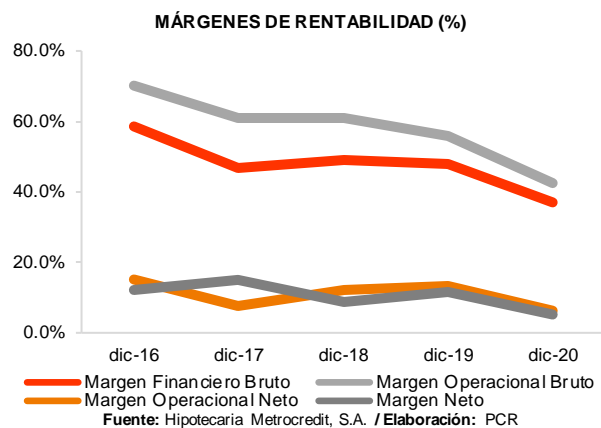
En lo que respecta a los gastos financieros, al periodo de análisis, totalizaron B/. 12.2 millones, incrementado de manera interanual en B/. 1.8 millón (+17.4%) derivado del incremento en los intereses por bonos y VCN's en B/. 1.9 millones (+20.1%) como resultado de la mayor emisión de series correspondientes a bonos hipotecarios (+17.6%). Derivado de lo anterior, el margen financiero bruto se situó en 24.9% menor al presentado al año anterior, totalizando B/. 7.1 millones (diciembre 2019: B/. 9.5 millones).

EVOLUCIÓN DE LOS RESULTADOS FINANCIEROS



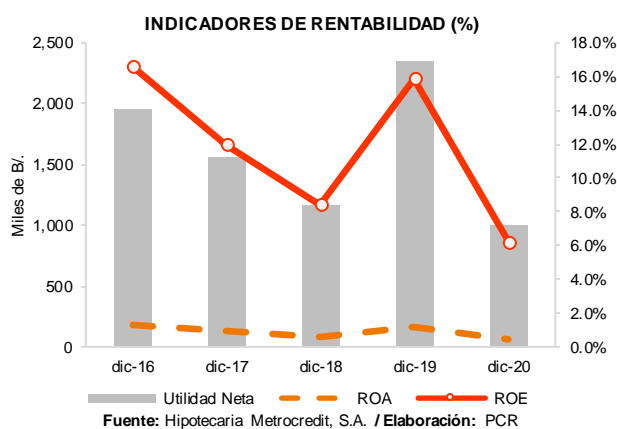
Aunado a lo anterior, el rubro de otros ingresos, los cuales corresponden a los cargos por cierre de los préstamos otorgados, registró una disminución de B/. 572 miles (-35%), como resultado del decremento en ingresos legales (-50.3%), varios (-89.7%), notariales (-54.1%), avalúos (-44.3%), cesión (-53.3%), timbres (-43.2%), minutas/cartas de cancelación (-29.6%), sin embargo, los gastos por seguros reflejaron un incremento de B/. 131.9 miles (+47.7%). Como resultado de lo anterior, el margen operativo bruto totalizó B/. 8.2 millones, disminuyendo de manera interanual en B/. 2.9 millones (-26.4%) afectado por el aumento en los gastos financieros (+17.4%). La disminución de los resultados financieros ha sido causada por la pandemia COVID-19. En lo que respecta a los gastos operacionales, a la fecha de análisis, totalizaron B/. 7.02 millones lo cual representó una disminución interanual de B/. 1.5 millones (-17.9%) y está liderado por el decremento en los honorarios profesionales en B/. 784.4 miles, propaganda B/. 303.8 miles, legales y notariales B/. 388.5 miles y gastos de personal B/. 139.8 miles. Lo anterior, desembocó en un margen operativo neto que totalizó B/. 1.2 millones, mostrando una disminución interanual de B/. 1.4 millones (-53.9%). Asimismo, el índice de eficiencia operativa⁵ se situó en 85.2% reflejando una mejora respecto al año anterior (diciembre 2019: 76.42%). Adicionalmente se registró una ganancia por venta de bienes inmuebles que totalizó B/. 12.8 miles, lo cual reflejó un decremento respecto a la ganancia del periodo anterior (diciembre 2019: B/. 70.9 miles) al restar el impuesto sobre la renta causado, el cual totalizó B/. 222.9 miles (-39.3%) provocó que la utilidad neta se situara en B/. 1 millón, disminuyendo interanualmente en B/. 1.3 millones (-57.3%) viéndose afectado principalmente por el decremento en el margen financiero bruto (-24.9%).

⁵ Gastos operativos / Margen operativo bruto



Rentabilidad

A diciembre 2020, la utilidad neta reflejó una disminución interanual de 57.3% como resultado del incremento en mayor proporción de los gastos financieros (+17.4%) derivado de mayores colocaciones de series de bonos hipotecarios, permitió que el margen financiero bruto disminuyera 24.9%. Adicionalmente el patrimonio aumentó B/. 1.2 millones como resultado del incremento en las utilidades no distribuidas (+22.7%) y acciones preferidas registradas al periodo de análisis por un monto total de B/. 390 miles, producto de la venta de 390 acciones preferentes. Derivado de lo anterior, el ROA de la empresa se situó en 0.44%, disminuyendo 0.74 puntos porcentuales respecto al periodo anterior (diciembre 2019: 1.18%). Asimismo, los activos demostraron un incremento interanual de 13.5% como resultado del incremento en las propiedades disponibles para la venta (+2.4 veces), aunado al incremento de los préstamos (+8.6%). Por otro lado, el ROE de la empresa se situó en 6.25%, disminuyendo en 9.63 puntos porcentuales (diciembre 2019: 15.88%), debido a la disminución de la utilidad neta (-57.3%) y el aumento en el patrimonio (+8.5%).



Instrumentos calificados

Programa de emisión de Bonos por US\$ 45 millones SMV 83-15. (FG-001-14).

Para dicho programa, la emisión fue autorizada mediante la Resolución SMV No. 83-15 del 13 de febrero de 2015. La emisión corresponde a un Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios por un monto de hasta US\$ 45 millones, con un plazo de cuatro años.

Características	
Emisor:	Hipotecaria Metrocredit, S.A.
Instrumento:	Bonos Hipotecarios Resolución SMV No. 83-15
Monto de la oferta:	US\$ 45,000,000
Tasa de interés:	Para todas las series que se emitan el monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión, la fecha de pago de interés, el periodo de pago y el vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo.
Base de cálculo:	30/360
Denominaciones:	Los bonos serán emitidos en forma global (Macro título), registrados y sin cupones en denominaciones de mil dólares (US\$1,000.00) o sus múltiplos de acuerdo a la demanda en el mercado.
Fecha de vencimiento:	Para todas las series que se emitan el monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión, la fecha de pago de interés, el periodo de pago y el vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo.
Periodicidad de pago de intereses:	Para todas las series que se emitan el monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión, la fecha de pago de interés, el periodo de pago y el vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo.
Garantías:	Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con Central Fiduciaria, S.A. con avalúo equivalente al 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.
Pago de capital:	Al vencimiento
Respaldo:	Crédito general del emisor
Central de custodia y agente de transferencia:	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear) Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. /Elaboración: PCR

A diciembre 2020, el valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de bonos asciende a US\$ 3.3 millones. Asimismo, el valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a US\$ 7.2 millones. En el siguiente cuadro se muestra el detalle de cada una de las series de la emisión:

Bonos Hipotecarios (US\$ 45 millones) – a diciembre 2020							
Tipo de Papel	Serie	Monto Aprobado (US\$ Millones)	Monto colocado	Tasas de Interés	Plazo	Fecha de Vencimiento	Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	G	1,000,000	1,000,000	8.00%	4 años	04/10/2021	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	H	1,000,000	1,000,000	8.00%	4 años	25/10/2021	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	I	1,000,000	1,000,000	8.00%	4 años	04/01/2022	Central Fiduciaria
TOTALES		3,000,000	3,000,000				

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. /Elaboración: PCR

Para diciembre 2020, el nivel de endeudamiento de la emisión (bonos hipotecarios/patrimonio) representa 0.2 veces el patrimonio y 0.3 veces el capital pagado del emisor (bonos hipotecarios/capital pagado).

Programa de emisión de Bonos por US\$ 40 millones SMV 423-16. (FG-001-45).

Esta emisión fue autorizada mediante Resolución SMV No. 423-16 del 5 de julio de 2016, correspondiente a un Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios por un monto de hasta US\$ 40 millones con un plazo de dos y tres años.

Características	
Emisor:	Hipotecaria Metrocredit, S.A.
Instrumento:	Bonos Hipotecarios Resolución SMV No. 423-16
Monto de la oferta:	US\$ 40,000,000
Fecha de oferta inicial:	Para todas las series que emitan, la fecha de oferta inicial de la correspondiente serie será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo, al menos 5 días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia de Valores de Panamá, S.A.
Plazo:	Hasta 10 años
Tasa de interés:	La tasa de interés de cada serie podrá ser fijo o variable a opción del Emisor. En caso de ser variable, los bonos de dicha serie devengarán una tasa de interés equivalente a Libor a tres (3) meses más margen aplicable que será determinado por el Emisor según la demanda del mercado. Adicionalmente, en caso de ser variable el Emisor podrá establecer una tasa máxima o mínimo para cada serie. La tasa Libor se fijará 3 días hábiles antes del inicio de cada periodo de interés utilizando la página del sistema de información financiero Bloomberg BBAM, o de sistema que lo reemplace de darse el caso.
Denominaciones:	Los Bonos serán emitidos en forma global (Macro título), registrados y sin cupones en denominaciones de mil dólares (USD1,000.00) o sus múltiplos de acuerdo a la demanda en el mercado. Se emitirá un macro título por cada serie que salga al mercado.

Fecha de vencimiento:	Para todas las series que se emitan la fecha de vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo, al menos con dos (2) días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Panamá, S.A.
Periodicidad de pago de intereses:	Mensual
Redención anticipada:	El Emisor tendrá la opción de redimir los Bonos, de manera anticipada, en cualquier momento en fecha coincidente con la fecha de pago de intereses de los bonos.
Uso de los Fondos:	El producto neto de la emisión, USD 39,615,050.00 será utilizado como capital de trabajo para expandir, operaciones de crédito del emisor; también podrá ser utilizado para cancelar cualquier emisión de valores que se encuentre emitida y en circulación del Emisor.
Garantías:	Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con Central Fiduciaria, S.A. con avalúo equivalente al 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.
Pago de capital:	Al vencimiento
Respaldo:	Crédito general del emisor
Central de custodia y agente de transferencia:	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear)

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / **Elaboración:** PCR

A diciembre 2020 el valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de bonos asciende a US\$ 27.5 millones. Este monto garantiza los bonos emitidos y en circulación por la suma de US \$ 24.9 millones. El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a US\$ 52.6 millones. Además, Hipotecaria Metrocredit, S.A. se encuentra en un proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir bonos en circulación por la suma de US \$ 13.6 millones y cuentan con 180 días, tal y como lo establece el contrato de fideicomiso, para garantizar los bonos en circulación. En el siguiente cuadro se muestra el detalle de cada una de las series de la emisión:

Bonos Hipotecarios SMV 423-16 (US\$ 40 millones) - a diciembre 2020							
Tipo de Papel	Serie	Monto Aprobado (US\$ Millones)	Monto colocado	Tasas de Interés	Fecha de Vencimiento	Plazo	Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	M	1,506,000	1,506,000	7.75%	15/06/2019	3 a 8 meses	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	X	600,000	600,000	8.00%	7/03/2022	4 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AJ	500,000	500,000	7.50%	20/06/2020	1.5 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AK	2,000,000	2,000,000	7.50%	29/01/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AL	1,500,000	1,500,000	7.50%	8/03/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AM	2,000,000	2,000,000	7.75%	30/01/2021	3 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AN	1,500,000	1,500,000	7.50%	12/04/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AO	1,000,000	1,000,000	7.50%	24/05/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AP	2,000,000	2,000,000	7.50%	24/05/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AQ	1,500,000	1,499,000	7.50%	1/07/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AR	1,500,000	1,499,000	7.50%	10/07/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AS	1,800,000	1,800,000	7.50%	20/07/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AT	2,000,000	2,000,000	7.50%	26/07/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AU	1,100,000	1,100,000	7.50%	3/08/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AV	791,000	790,000	7.50%	15/09/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AW	1,000,000	1,000,000	7.50%	20/10/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AX	500,000	500,000	7.50%	24/01/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AY	350,000	350,000	7.50%	27/01/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AZ	1,200,000	1,200,000	7.50%	21/02/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BA	650,000	646,000	7.50%	7/03/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BB	1,800,000	1,489,000	7.50%	26/07/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BC	200,000	200,000	7.50%	26/07/2023	3años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BD	2,000,000	2,000,000	7.50%	11/08/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BE	2,000,000	1,716,000	7.50%	08/07/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BF	700,000	685,000	7.50%	9/09/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BG	300,000		7.50%	26/08/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BH	500,000	500,000	7.50%	2/08/2022	1 a 10 meses	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BI	500,000	500,000	7.50%	2/09/2022	1 a 8 meses	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BJ	3,000,000	2,985,000	7.50%	8/06/2022	1 a 8 meses	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BK	1,000,000	990,000	7.50%	8/07/2022	1 a 9 meses	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BL	500,000	452,000	7.50%	19/09/2022	1 a 11 meses	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BM	500,000	434,000	7.50%	26/07/2022	1 a 9 meses	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BN	500,000	245,000	7.50%	30/10/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BO	1,500,000	1,429,000	7.50%	23/09/2022	1 a 10 meses	Central Fiduciaria
TOTALES		39,997,000	38,615,000				

Para diciembre 2020, el nivel de endeudamiento de la emisión (bonos hipotecarios / patrimonio) representa 2.5 veces el patrimonio y 3.6 veces el capital pagado del emisor (bonos hipotecarios / capital pagado).

Programa de emisión de Bonos por US\$ 45 millones SMV 697-17.

La presente emisión fue autorizada por la Junta Directiva del emisor, según resolución adoptada el 30 de junio de 2017, modificada por el Acta de Junta Directiva del 22 de diciembre de 2017. La autorización fue por un monto de hasta US\$ 45 millones. Para dicho programa, la emisión fue autorizada por la SMV mediante la Resolución No. 697-17.

Características	
Emisor:	Hipotecaria Metrocredit, S.A.
Instrumento:	Bonos Hipotecarios Resolución SMV 697-17
Monto de la oferta:	US\$ 45,000,000
Plazo:	Hasta 10 años
Tasa de interés:	La tasa de interés de cada serie podrá ser fijo o variable a opción del Emisor. En caso de ser variable, los bonos de dicha serie devengarán una tasa de interés equivalente a Libor a tres (3) meses más margen aplicable que será determinado por el Emisor según la demanda del mercado. Adicionalmente, en caso de ser variable el Emisor podrá establecer una tasa máxima o mínimo para cada serie. La tasa Libor se fijará 3 días hábiles antes del inicio de cada período de interés utilizando la página del sistema de información financiero Bloomberg BBAM, o de sistema que lo reemplace de darse el caso.
Denominaciones:	Los Bonos serán emitidos en forma global (Macrotítulo), registrados y sin cupones en denominaciones de mil dólares (USD1,000.00) o sus múltiplos de acuerdo con la demanda en el mercado. Se emitirá un macrotítulo por cada serie que salga al mercado.
Fecha de vencimiento:	Para todas las series que se emitan la fecha de vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo, al menos con dos (2) días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Panamá, S.A.
Periodicidad de pago de intereses:	Mensual
Redención anticipada:	El Emisor tendrá la opción de redimir los Bonos, de manera anticipada, en cualquier momento en fecha coincidente con la fecha de pago de intereses de los bonos.
Uso de los Fondos:	El producto neto de la emisión, USD 44,275,550.00 será utilizado como capital de trabajo para expandir, operaciones de crédito del emisor.
Garantías:	Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con Central Fiduciaria, S.A. con avalúo equivalente al 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.
Pago de capital:	Al vencimiento
Respaldo:	Crédito general del emisor
Central de custodia y agente de transferencia:	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear) Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

A diciembre 2020, el valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de los bonos en circulación asciende a US \$ 35.9 millones, dicho monto corresponde a bonos emitidos y en circulación por la suma de US \$ 32.6 millones. Asimismo, la empresa estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir bonos en circulación por la suma de US \$ 7.9 millones, para garantizar los bonos en circulación. En lo que respecta al valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedidas a favor del fideicomiso asciende a US \$ 66.4 millones. En el siguiente cuadro se detallan cada una de las series de la presente emisión:

Bonos Hipotecarios SMV 697-17 (US\$ 45 millones) - a diciembre 2020							
Tipo de Papel	Serie	Monto Aprobado (US\$ Millones)	Monto colocado	Tasas de Interés	Fecha de Vencimiento	Plazo	Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	F	100,000	100,000	8.00%	9/05/2022	4 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	G	250,000	250,000	8.00%	9/05/2023	5 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	I	500,000	500,000	8.00%	16/05/2022	4 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	J	650,000	650,000	8.00%	31/05/2022	4 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	K	500,000	500,000	8.00%	25/05/2022	4 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	L	550,000	550,000	7.50%	15/06/2020	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	M	500,000	500,000	7.50%	5/07/2020	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	N	500,000	500,000	8.00%	20/07/2022	4 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	O	500,000	500,000	7.50%	24/07/2020	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	P	500,000	500,000	7.50%	26/07/2020	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	U	500,000	500,000	8.00%	21/08/2022	4 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	X	500,000	500,000	8.00%	29/09/2020	4 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AE	300,000	300,000	8.00%	25/10/2022	4 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AG	600,000	600,000	8.00%	22/11/2022	4 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AL	500,000	500,000	7.50%	26/06/2020	2 años	Central Fiduciaria

Bonos Hipotecarios	AM	900,000	900,000	7.50%	11/01/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AO	1,000,000	1,000,000	7.50%	21/01/2020	1 año	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AP	500,000	500,000	8.00%	22/01/2023	4 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AQ	500,000	500,000	7.50%	10/01/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AR	500,000	500,000	8.00%	13/02/2023	4 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AT	2,000,000	2,000,000	7.50%	13/02/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AU	1,000,000	1,000,000	7.50%	13/02/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AV	750,000	750,000	7.50%	27/02/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AW	750,000	750,000	8.00%	27/02/2023	4 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AY	1,000,000	1,000,000	7.50%	20/03/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AZ	1,000,000	1,000,000	7.50%	28/03/2022	3 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BA	500,000	500,000	7.50%	15/04/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BB	700,000	700,000	7.50%	25/04/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BD	500,000	500,000	7.50%	29/05/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BE	800,000	800,000	7.50%	29/05/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BF	600,000	599,000	7.50%	29/05/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BG	500,000	500,000	7.50%	30/08/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BH	1,000,000	998,000	7.50%	6/11/2020	1.5 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BI	500,000	440,000	7.50%	29/05/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BJ	1,000,000	1,000,000	7.50%	6/11/2020	1.5 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BK	900,000	885,000	7.50%	2/03/2023	3 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BL	500,000	480,000	7.50%	22/03/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BM	2,000,000	1,432,000	7.50%	28/03/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BN	1,000,000	1,000,000	7.50%	5/04/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BO	500,000	500,000	7.50%	12/04/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BP	2,000,000	1,978,000	7.50%	27/04/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BS	500,000	450,000	7.50%	7/08/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BT	500,000	500,000	7.50%	13/02/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BV	1,000,000	1,000,000	7.50%	14/08/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BW	1,000,000	1,000,000	7.50%	24/08/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BU	500,000	500,000	7.50%	27/08/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BX	1,000,000	827,000	7.50%	3/09/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BZ	500,000	470,000	7.50%	12/07/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	CA	500,000	500,000	7.50%	19/08/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	CB	500,000	68,000	7.50%	20/03/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	CC	200,000	140,000	7.50%	26/08/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	CD	500,000	485,000	7.50%	4/10/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	CE	350,000	350,000	7.50%	12/08/2022	1 a 10 meses	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	CJ	500,000		7.50%	16/08/2022	1 a 10 meses	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	CF	300,000	275,000	7.50%	19/06/2022	1 a 8 meses	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	CG	500,000	500,000	7.50%	23/08/2022	1 a 10 meses	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	CI	500,000	60,000	8.00%	23/09/2023	1 a 10 meses	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	CH	1,000,000	361,000	7.50%	6/05/2022	1 a 6 meses	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	CM	1,000,000	1,000,000	7.50%	23/09/2022	1 a 10 meses	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	CK	1,000,000	665,000	7.50%	19/10/2022	1 a 11 meses	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	CL	1,000,000	628,000	7.50%	19/11/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	CN	1,000,000	803,000	7.50%	19/12/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	CO	1,000,000	785,000	7.50%	21/12/2022	2 años	Central Fiduciaria
TOTALES		44,700,000	40,529,000				

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. /Elaboración: PCR

Para diciembre 2020, el nivel de endeudamiento de la emisión (bonos hipotecarios / patrimonio) representa 2.7 veces el patrimonio y 4.06 veces el capital pagado del emisor (bonos hipotecarios / capital pagado).

Programa de emisión de Bonos por US\$ 70 millones SMV 179-19.

La presente emisión fue autorizada por la Junta Directiva del emisor, según resolución adoptada el 14 de noviembre de 2018. La autorización fue por un monto de hasta US\$ 70 millones. Para dicho programa, la emisión se encuentra pendiente de autorización por la Superintendencia del Mercado de Valores.

Características	
Emisor:	Hipotecaria Metrocredit, S.A.
Instrumento:	Bonos Hipotecarios Rotativos SMV 179-19
Monto de la oferta:	US\$ 70,000,000
Fecha de la oferta inicial:	15 de mayo de 2019
Plazo:	Hasta 10 años
Tasa de interés:	La tasa de interés de cada serie podrá ser fijo o variable a opción del Emisor. En caso de ser variable, los bonos de dicha serie devengarán una tasa de interés equivalente a Libor a tres (3) meses más margen aplicable que será determinado por el Emisor según la demanda del mercado. Adicionalmente, en caso de ser variable el Emisor podrá establecer una tasa máxima o mínimo para cada serie. La tasa Libor se fijará 3 días hábiles antes del inicio de cada periodo de interés utilizando la página del sistema de información financiero Bloomberg BBAM, o de sistema que lo reemplace de darse el caso.
Denominaciones:	Los Bonos serán emitidos en forma global (Macro título), registrados y sin cupones en denominaciones de mil dólares (USD1,000.00) o sus múltiplos de acuerdo a la demanda en el mercado. Se emitirá un macro título por cada serie que salga al mercado.
Fecha de vencimiento:	Para todas las series que se emitan la fecha de vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo, al menos con dos (2) días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Panamá, S.A.
Periodicidad de pago de intereses:	Mensual
Redención anticipada:	El Emisor tendrá la opción de redimir los Bonos, de manera anticipada, en cualquier momento en fecha coincidente con la fecha de pago de intereses de los bonos.
Uso de los Fondos:	El producto neto de la emisión, USD 68,916,805.00 será utilizado como capital de trabajo para expandir operaciones de crédito del emisor.
Garantías:	Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con Central Fiduciaria, S.A. con avalúo equivalente al 150% 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:	Al vencimiento
Respaldo:	Crédito general del emisor
Central de custodia y agente de transferencia:	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear) Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

A diciembre 2020, el valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda por la emisión de bonos en circulación asciende a US \$ 43.4 millones, el cual cubre bonos emitidos y en circulación por la suma de US \$ 39.5 millones, Asimismo, la empresa estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir bonos en circulación por la suma de US \$ 10.1 millones para garantizar bonos en circulación. En lo que respecta al valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedidas a favor del fideicomiso asciende a US \$ 77.8 millones. En el siguiente cuadro se detallan cada una de las series de la presente emisión:

Bonos Hipotecarios SMV 179-19 (US\$ 70 millones) - a diciembre 2020							
Tipo de Papel	Serie	Monto Aprobado (US\$ Millones)	Monto colocado	Tasas de Interés	Fecha de Vencimiento	Plazo	Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	A	800,000	800,000	7.50%	30/05/2022	3 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	B	1,000,000	1,000,000	7.50%	5/06/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	E	1,000,000	1,000,000	7.50%	14/06/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	F	1,360,000	1,360,000	7.50%	21/06/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	G	600,000	600,000	7.50%	28/06/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	I	1,000,000	1,000,000	7.00%	10/01/2021	1.5 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	J	1,000,000	1,000,000	7.50%	11/01/2021	1.5 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	K	1,000,000	1,000,000	7.50%	7/08/2022	3 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	L	800,000	800,000	7.50%	14/08/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	M	400,000	400,000	7.50%	14/08/2022	3 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	N	400,000	400,000	7.50%	23/08/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	O	1,250,000	1,250,000	7.50%	28/08/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	P	1,725,000	1,725,000	7.50%	4/09/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	Q	900,000	900,000	7.00%	4/09/2022	3 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	R	1,000,000	1,000,000	7.00%	24/09/2022	3 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	S	800,000	800,000	7.00%	10/01/2021	1.5 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	T	1,000,000	1,000,000	7.00%	9/10/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	U	1,000,000	990,000	7.00%	8/11/2020	1 año	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	V	500,000	500,000	7.00%	14/11/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	W	500,000	500,000	7.00%	15/11/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	X	550,000	550,000	7.00%	27/11/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	Y	300,000	300,000	7.00%	29/11/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	Z	700,000	700,000	7.00%	10/12/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AA	1,000,000	1,000,000	7.00%	10/01/2021	2 años	Central Fiduciaria

Bonos Hipotecarios	AB	300,000	300,000	7.00%	10/01/2021	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AC	1,000,000	1,000,000	7.50%	20/01/2022	3 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AD	1,000,000	925,000	7.50%	08/02/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AE	735,000	732,000	7.00%	14/03/2021	1 año	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AF	700,000	700,000	7.00%	20/05/2021	1 año	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AG	515,000	515,000	7.00%	31/05/2021	1 año	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AH	500,000	500,000	7.00%	04/08/2021	1 año	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AI	500,000	500,000	7.50%	05/02/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AJ	500,000	454,000	7.50%	06/02/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AK	500,000	500,000	7.00%	11/06/2021	1 año	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AL	1,000,000	911,000	7.50%	21/02/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AM	1,000,000	1,000,000	7.50%	21/02/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AN	500,000	500,000	7.50%	04/03/2023	3 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AO	1,000,000	1,000,000	7.50%	12/03/2024	4 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AP	600,000	495,000	7.50%	13/03/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AQ	500,000	500,000	7.00%	18/09/2021	1 año	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AR	1,000,000	200,000	7.50%	20/03/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AS	500,000	342,000	7.50%	25/03/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AT	500,000	500,000	7.00%	27/09/2021	1 año	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AU	500,000	500,000	7.00%	03/10/2021	1.5 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AV	500,000	476,000	7.50%	03/04/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AW	800,000	407,000	7.00%	09/10/2021	1.5 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AX	1,000,000	300,000	7.00%	24/04/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AY	1,000,000	883,000	7.50%	14/05/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	AZ	500,000	495,000	7.50%	17/06/2023	3 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BA	500,000	448,000	7.50%	17/06/2023	3 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BB	500,000	491,000	7.00%	24/09/2021	1 año	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BC	500,000	500,000	7.50%	04/08/2023	3 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BD	500,000	484,000	7.00%	07/10/2021	1 año	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BE	500,000	500,000	7.00%	29/09/2021	1 año	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BF	250,000	250,000	7.50%	12/05/2023	3 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BH	250,000	250,000	7.50%	12/05/2023	3 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BI	250,000	250,000	7.50%	12/05/2023	3 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BG	250,000	250,000	7.50%	13/06/2023	3 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BJ	250,000	250,000	7.50%	13/06/2023	3 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BK	250,000	250,000	7.50%	13/06/2023	3 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BL	500,000	375,000	7.50%	27/08/2023	3 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BM	500,000	192,000	7.50%	02/09/2024	4 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BN	1,000,000	842,000	7.50%	10/09/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BP	500,000	450,000	7.50%	11/09/2023	3 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BO	500,000		7.00%	17/03/2022	1 a 6 meses	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BQ	500,000	430,000	7.00%	25/11/2021	1 año	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BS	500,000		7.50%	30/09/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BR	1,200,000	1,179,000	7.50%	25/09/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BT	500,000	395,000	7.50%	07/10/2023	3 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BU	500,000	372,000	7.00%	09/11/2021	1 año	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BY	500,000	45,000	7.50%	18/11/2024	4 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BX	500,000	250,000	7.00%	07/06/2022	1 a 6 meses	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	BZ	1,000,000	1,000,000	7.50%	13/11/2023	3 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	CA	1,000,000		7.50%	18/12/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	CB	3,000,000	3,000,000	7.50%	23/12/2022	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	CC	2,000,000	2,000,000	7.50%	30/01/2023	2 años	Central Fiduciaria
TOTALES		55,935,000	49,663,000				

Para diciembre 2020, el nivel de endeudamiento de la emisión (bonos hipotecarios / patrimonio) representa 3.47 veces el patrimonio y 5.09 veces el capital pagado del emisor (bonos hipotecarios / capital pagado).

Tomando en cuenta todos los programas de bonos hipotecarios y el monto en circulación, a diciembre de 2020 el nivel de endeudamiento total (bonos hipotecarios / patrimonio) representa 8.9 veces el patrimonio y 13.06 veces el capital pagado del emisor (bonos hipotecarios / capital pagado).

Programa de emisión de Valores Comerciales Negociables por US\$ 42 millones SMV 579-14.

La emisión fue autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores mediante Resolución SMV No. 579-14 del 25 de noviembre de 2014. Dicha emisión corresponde a un programa rotativo de Valores Comerciales Negociables por un monto de hasta US\$ 42 millones con un plazo de 360 días.

Características	
Emisor:	Hipotecaria Metrocredit, S.A.
Instrumento:	Valores Comerciales Negociables Resolución SMV No. 579-14
Monto de la oferta:	US\$ 42,000,000
Tasa de interés:	Para todas las series que se emitan el monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión, la fecha de pago de interés, el periodo de pago y el vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo.
Plazo:	360 días
Fecha de vencimiento:	Para todas las series que se emitan el monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión, la fecha de pago de interés, el periodo de pago y el vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo.
Tasa de interés:	6.75%
Periodicidad de pago de intereses:	Mensual
Garantías:	Los Valores estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía irrevocable constituido con Central Fiduciaria, S.A. conformado por créditos con garantías de hipotecas de propiedades de sus clientes o de efectivo, quedando claro que el efectivo podrá ser invertido en títulos valores. Los créditos con garantía hipotecaria tendrán un avalúo equivalente al 200% del importe de los VCNs, más 110% en pagarés emitidos y en circulación. Cuando los aportes sean en efectivo serán reconocidos a la par y por un valor nominal igual al valor de los VCNs emitidos y en circulación.
Uso de los fondos:	Será utilizado como capital de trabajo para expandir las operaciones de crédito del emisor.
Pago de capital:	Al vencimiento
Respaldo:	Crédito general del emisor
Central de custodia y agente de transferencia:	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear)

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / **Elaboración:** PCR

A diciembre 2020, el valor de la cartera cedida al fideicomiso en garantía de la deuda de la emisión de VCN's asciende a US \$ 27.1 millones. El valor de los avalúos sobre los bienes de las hipotecas cedida a favor del fideicomiso asciende a US \$ 60.7 millones. En adición a lo anterior, Hipotecaria Metrocredit estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir VCN's en circulación por la suma de US \$ 12.8 millones. En el siguiente cuadro se muestra el detalle de cada una de las series de la presente emisión:

Valores Comerciales Negociables SMV 579-14 (US\$ 42 millones) - a diciembre 2020							
Tipo de Papel	Serie	Monto Aprobado (US\$ Millones)	Monto colocado	Tasas de Interés	Fecha de Vencimiento	Plazo	Fiduciaria
VCN's	BL	2,000,000	2,000,000	6.75%	10/02/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	BM	600,000	600,000	6.75%	19/02/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	BV	2,000,000	2,000,000	6.75%	8/01/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	BW	725,000	725,000	6.75%	8/01/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	CD	2,040,000	2,040,000	6.75%	8/01/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	BY	1,900,000	1,900,000	6.75%	14/01/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	BZ	1,000,000	1,000,000	6.75%	21/03/2021	0.5 años	Central Fiduciaria
VCN's	CB	1,500,000	1,500,000	6.75%	20/01/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	CC	1,485,000	1,485,000	6.75%	25/01/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	BX	3,000,000	3,000,000	6.75%	26/02/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	CF	500,000	500,000	6.75%	12/03/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	CG	500,000	500,000	6.75%	21/03/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	CH	600,000	500,000	6.75%	5/03/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	CE	300,000	200,000	6.75%	1/04/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	CI	200,000	200,000	6.75%	4/04/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	CJ	200,000	80,000	6.75%	25/04/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	CL	2,006,000	2,006,000	6.75%	4/03/2021	10 meses	Central Fiduciaria
VCN's	CM	1,770,000	1,770,000	6.75%	4/03/2021	10 meses	Central Fiduciaria
VCN's	CN	1,224,000	1,206,000	6.75%	3/05/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	CQ	1,000,000	1,000,000	6.75%	4/05/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	CR	500,000	500,000	6.75%	25/05/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	CS	500,000	500,000	6.75%	3/07/2021	8 meses	Central Fiduciaria
VCN's	CT	500,000	500,000	6.75%	4/04/2021	8 meses	Central Fiduciaria
VCN's	CW	500,000	496,000	6.75%	2/05/2021	8 meses	Central Fiduciaria
VCN's	CU	500,000	500,000	6.75%	4/09/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	CX	500,000	279,000	6.75%	15/03/2021	6 meses	Central Fiduciaria
VCN's	CY	500,000	500,000	6.75%	21/05/2021	8 meses	Central Fiduciaria
VCN's	CV	1,000,000	995,000	6.75%	22/09/2021	1 año	Central Fiduciaria

VCN's	CZ	1,000,000	996,000	6.75%	2/10/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	DA	1,000,000	953,000	6.75%	5/10/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	DE	500,000	100,000	6.75%	7/10/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	DF	500,000	500,000	6.75%	7/10/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	DB	600,000	598,000	6.75%	7/10/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	DC	1,000,000	1,000,000	6.75%	17/10/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	DG	1,000,000	682,000	6.75%	27/10/2021	6 meses	Central Fiduciaria
VCN's	DJ	500,000	455,000	6.75%	2/05/2021	6 meses	Central Fiduciaria
VCN's	DH	1,500,000	1,500,000	6.75%	3/05/2021	6 meses	Central Fiduciaria
VCN's	DI	500,000	450,000	6.75%	7/11/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	DK	500,000	500,000	6.75%	16/07/2021	8 meses	Central Fiduciaria
VCN's	DM	500,000	500,000	6.75%	9/06/2021	6 meses	Central Fiduciaria
VCN's	DN	1,000,000	650,000	6.75%	11/12/2021	1 año	Central Fiduciaria
VCN's	DL	1,000,000		6.75%	14/09/2021	9 meses	Central Fiduciaria
VCN's	DS	500,000	210,000	6.75%	28/06/2021	6 meses	Central Fiduciaria
TOTALES		40,650,000	37,576,000				

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

Para diciembre 2020, el nivel de endeudamiento de la emisión (VCN'S / patrimonio) representa 2.5 veces el patrimonio y 3.7 veces el capital pagado del emisor (VCN'S / capital pagado).

Programa de Emisión de Acciones Preferidas Acumulativas por USD 10,000,000.00

El programa de emisión de Acciones Preferidas Acumulativas por un monto de hasta Diez Millones de dólares de Estados Unidos de América (US\$ 10,000,000.00), según se describe en el siguiente cuadro resumen:

Características	
Emisor:	Hipotecaria Metrocredit, S.A.
Instrumento:	Acciones Preferidas Acumulativas con derecho a recibir dividendos cuando éstos sean declarados por la Junta Directiva y con preferencia a los tenedores de las acciones comunes, pero sin derecho a voz ni voto.
Moneda:	Dólares de Estados Unidos de América
Monto de la oferta:	US\$ 10,000,000
Valor nominal y denominaciones	Las Acciones Preferidas tendrán un valor nominal de Mil dólares (USD 1,000.00) cada una, y serán emitidas en varias series, en denominaciones de Mil Dólares (USD 1,000.00) o sus múltiplos, en forma nominativa y registrada.
Precio inicial de venta:	Cada Acción Preferida será ofrecida inicialmente a la venta en el mercado primario en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. al 100% de su valor nominal. El Emisor podrá variar de tiempo en tiempo, el precio de venta inicial.
Fecha de oferta	El emisor notificará a la Superintendencia del Mercado de Valores, la Bolsa de Valores de Panamá, y a LatinClear los siguientes términos y condiciones de cada una de las Series a emitir al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de cada Serie, mediante suplemento al Prospecto Informativo: la Serie, la Fecha de Oferta, el monto y cantidad de acciones, la Fecha de Emisión, la tasa de interés equivalente para el cómputo del pago del dividendo, los Días de Pago de Dividendos, una vez los mismos sean declarados.
Dividendos (acumulativos)	Las Acciones Preferidas Acumulativas devengarán un dividendo anual acumulativo, sobre su valor nominal de la siguiente manera: una vez que la Junta Directiva haya declarado los dividendos de las Acciones Preferidas, cada Tenedor Registrado devengará un dividendo equivalente a una tasa de interés anual que será fija y que será determinada por el Emisor, según la demanda del mercado.
Garantías:	No cuenta con garantías reales ni personales, ni con un fondo económico que garantice el pago de dividendos.
Traspaso:	Los traspasos entre Participantes serán efectuados de acuerdo con los reglamentos y procedimientos de LatinClear.
Redención anticipada	Las Acciones Preferidas podrán ser redimidas en forma parcial o total, a opción del Emisor, luego de transcurridos 5 años desde la Fecha de Emisión de la respectiva Serie a redimir, de acuerdo con el mecanismo establecido en la Sección VI, A. Numeral 16 del Prospecto Informativo.
Prelación:	En el evento de liquidación o disolución del Emisor, las Acciones Preferidas tendrán prelación de cobro sobre las acciones comunes del Emisor.
Uso de los fondos:	Los fondos netos de la emisión (USD 9,836,756) serán utilizados para proveer capital adicional al patrimonio del Emisor con el propósito de financiar el crecimiento de sus activos productivos
Agente de pago, registro y redención:	Central Fiduciaria, S.A.
Agente de custodia de valores:	Central Latinoamericana de Valores – LatinClear

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

- La periodicidad de pago de los dividendos devengados por las Acciones Preferidas será trimestralmente, desde la Fecha de Emisión respectiva hasta la Fecha de Vencimiento o de Redención Parcial o total de cada Serie de haberla. El pago de dividendos, una vez declarados, se realizará mediante cuatro pagos trimestrales y consecutivos, por trimestre vencido (cada uno, un "Día de Pago de Dividendos").
- El Emisor no garantiza el pago de dividendos. La declaración de dividendos le corresponde a la Junta Directiva que es la que ejerce el control absoluto y la dirección plena de los negocios de la sociedad.

Es importante destacar que la emisión de acciones preferidas no cuenta con garantías reales ni personales, ni con un fondo económico que garantice el pago de dividendos. De esta manera, los fondos para la redención parcial o total de las acciones preferidas provendrán de los recursos generales de Hipotecaria Metrocredit, S.A., considerando la ausencia de un fondo de amortización. Asimismo, las acciones preferidas están expuestas a una reducción en su precio en el mercado, producto de un posible aumento en las tasas de interés del mercado. A diciembre 2020, han sido vendidas 390 acciones, lo cual totalizó un capital pagado de B/. 390 mil.

Metrocredit tiene contemplada la emisión de un nuevo programa de VCN's (Programa de Valores Comerciales Negociables Rotativos por un monto de hasta USD 25 millones), se encuentra autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante resolución No. SMV 342-21 el 8 de julio de 2021. El cual es sometido a calificación de riesgo en el presente informe. Las principales características de dicho programa se presentan en el siguiente cuadro:

Características	
Emisor:	Hipotecaria Metrocredit, S.A.
Instrumento:	Programa rotativo de Valores Comerciales Negociables SMV 342-21
Moneda:	Dólares de Estados Unidos de América
Monto de la oferta:	US\$ 25,000,000
Series y denominaciones:	Los Bonos serán emitidos en forma global (Macrotítulo), registrados y sin cupones en denominaciones de mil dólares (USD1,000.00) o sus múltiplos de acuerdo a la demanda en el mercado. Se emitirá un macrotítulo por cada serie que salga al mercado.
Plazo:	
Fecha de vencimiento:	Para todas las series que se emitan la fecha de vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo.
Tasa de interés:	Podrá ser fija o variable a opción de El Emisor. En caso de ser variable, los VCN's 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)
Periodicidad de pago de intereses:	
Garantías:	Los VCNs estarán garantizados con un Fideicomiso Paraguas de Garantía Irrevocable (ómnibus trust) a ser constituido con CENTRAL FIDUCIARIA, S.A., con el objetivo de garantizar el pago del capital, de los intereses periódicos y moratorios, y de cualquier otra suma que por cualquier concepto se le adeude a los Tenedores Registrados de la Emisión indicada y de cualquier otra Emisión de Valores que en el futuro registre ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá a favor del cual se realizará la cesión de bienes fiduciarios tal como se especifica en la Sección G- Garantía del prospecto.
Pago de capital:	Al vencimiento
Redención anticipada	Los VCN's podrán ser redimidos anticipadamente total o parcialmente a opción del Emisor, en cualquier momento a partir de su Fecha de Emisión a un precio equivalente al 100% (sin prima de riesgo adicional) del saldo insoluto a capital, en cualquier Día de Pago de Interés, siempre y cuando el Emisor haya cumplido con las condiciones establecidas en la sección A.11 del prospecto.
Respaldo:	Crédito general del emisor
Uso de los fondos:	El producto neto de la emisión será utilizado como capital de trabajo para expandir las operaciones de crédito del Emisor, también podrá ser utilizado para cancelar cualquier emisión de valores que se encuentre emitida y en circulación del Emisor. Corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos a través de la vigencia del Programa Rotativo de Valores Comerciales Negociables, en atención a las condiciones del negocio y necesidades financieras de la empresa, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales
Fiduciario:	Central Fiduciaria, S.A.

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. /Elaboración: PCR

NOTA: Metrocredit tomo la decisión de hacer redenciones anticipadas a principios del año 2021 del programa rotativo de Bonos Hipotecarios (SMV. 83-15), lo cual pagaron el saldo total más los intereses. Lo cual se detallan las series en el siguiente cuadro.

Programa	Series	Fecha de Redención Anticipada
SMV No. 83-15	H	25 de enero de 2021
SMV No. 83-15	G	4 de febrero de 2021
SMV No. 83-15	I	4 de febrero de 2021

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. /Elaboración: PCR

Proyecciones financieras

Hipotecaria Metrocredit, S.A realizó proyecciones financieras para un periodo de 5 años, en donde a lo largo de sus proyecciones se estima que sus ingresos sean a través de intereses ganados, seguido de los ingresos por gastos de manejo con un cálculo de crecimiento interanualmente del 8% ambas cuentas, asimismo los intereses ganados en plazos fijos con un crecimiento del 3% en donde en promedio de los 5 años de estos 3 ingresos sea un aumento interanualmente de B/. 2 millones. Con respecto a los gastos por intereses se dividen en los gastos de bonos y VCN con el 95% del total de gastos y el 5% restante son gastos por intereses financieros. Asimismo, se espera que tenga un aumento interanualmente de 8% y el 3% respectivamente. Por otro lado, los gastos generales para metrocredit espera tener un crecimiento promedio interanual de 3%.

Como resultado de lo anterior, a lo largo de las proyecciones se presenta una utilidad neta positiva para los 5 años, con un crecimiento promedio del 25% para cada año. A diciembre 2020 la utilidad neta fue de B/. 1 millón, siendo razonables en los estados de resultados proyectados.

(Cifras en B/.)	2020	2021 P	2022 P	2023 P	2024 P	2025 P
Ingresos:						
Intereses ganados	15,667,298	16,920,682	18,274,336	19,736,283	21,315,186	23,020,401
Gastos por intereses						
Bonos y VCN	11,505,748	12,426,208	13,420,304	14,493,929	15,653,443	16,905,719
Financieros	715,955	737,434	759,557	782,343	805,814	829,988
Total de gastos por intereses	12,221,703	13,163,641	14,179,861	15,276,272	16,459,257	17,735,707
Total de ingresos por intereses, neto	3,445,595	3,757,040	4,094,475	4,460,011	4,855,929	5,284,694
Otros ingresos						
Ingresos - gastos de manejo	2,362,900	2,551,932	2,756,087	2,976,573	3,214,699	3,471,875
Intereses ganados - plazos fijos	1,374,575	1,443,304	1,515,469	1,591,242	1,670,805	1,754,345
Otros ingresos	1,062,792	1,115,932	1,171,728	1,230,315	1,291,830	1,356,422
Total de otros ingresos	4,800,267	5,111,167	5,443,284	5,798,130	6,177,334	6,582,642
Ingresos netos por interés y otros	8,245,862	8,868,208	9,537,759	10,258,142	11,033,263	11,867,336
(-) Gastos generales y administrativos	7,028,892	7,239,759	7,456,952	7,680,660	7,911,080	8,148,412
Ganancia neta en operaciones	1,216,970	1,628,449	2,080,807	2,577,482	3,122,183	3,718,924
(+) Ganancia en venta de bienes inmuebles	12,845	13,102	13,364	13,631	13,904	14,182
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	1,229,815	1,641,551	2,094,171	2,591,113	3,136,087	3,733,106
Menos: impuesto sobre la renta - estimado	222,911	227,369	231,917	236,555	241,286	246,112
Utilidad neta	1,006,904	1,414,182	1,862,255	2,354,558	2,894,801	3,486,994

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

Según las proyecciones, el EBITDA sobre los gastos financieros tengan en promedio para los 5 años de 1.17 veces. A diciembre 2020 el EBITDA sobre los gastos financieros lo cubren en 1.1 veces, siendo así en sus proyecciones razonables.

	2020	2021 P	2022 P	2023 P	2024 P	2025 P
EBITDA	13,451,518	14,805,192	16,274,032	17,867,385	19,595,344	21,468,812
gastos financieros	12,221,703	13,163,641	14,179,861	15,276,272	16,459,257	17,735,707
EBITDA/Gastos financieros	1.10	1.12	1.15	1.17	1.19	1.21

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

Anexos

Balance General Hipotecaria Metrocredit (miles de B/.)	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Activos	124,628	150,849	169,865	199,406	226,380
Disponibilidades	26,337	40,317	29,313	28,686	35,171
Inversiones	1,850	2,100	3,512	3,945	5,005
Préstamos brutos	93,545	104,531	131,677	158,889	172,536
Otros activos corrientes	646	1,681	1,970	3,088	2,752
Propiedades disponibles para la venta	79	50	626	1,261	4,249
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras	1,444	1,441	1,485	1,391	1,397
Otros activos no corrientes	728	728	1,282	2,146	5,271
Pasivos	114,717	139,061	156,817	184,560	210,272
Sobregiros bancarios	12,171	9,653	10,409	7,548	10,672
Cuentas por pagar - proveedores	151	249	209	267	449
V.C.N por pagar	36,942	34,260	34,573	32,754	37,576
Préstamos por pagar - bancos (corriente)	6,890	6,644	3,210	1,348	4,919
Otros pasivos corrientes	3,669	4,014	1,022	713	311
Bonos por pagar	31,038	61,061	81,328	112,062	131,807
Préstamos por pagar - bancos (no corriente)	4,901	4,983	0	0	0
Otros pasivos no corrientes (intereses no devengados)	18,954	18,197	26,067	29,868	24,538
Patrimonio	9,911	11,788	13,047	14,845	16,109
Capital en acciones	9,000	10,000	10,500	11,000	11,000
Acciones preferidas	0	0	0	0	390
Utilidades no distribuidas	911	1,788	2,547	3,845	4,719
Pasivos + patrimonio	124,628	150,849	169,865	199,406	226,380

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

Estado de Ganancias y Pérdidas (Miles de B/.)	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Ingresos financieros	13,712	13,013	18,244	19,974	19,405
Intereses ganados	12,445	11,295	16,027	16,605	15,667
Ingresos - gastos manejo	566	625	757	2,105	2,363
Intereses ganados - plazosfijos	701	1,093	1,460	1,264	1,375
Gastos financieros	5,680	6,890	9,309	10,409	12,222
Intereses bancarios	0	0	0	0	0
Intereses financieros	554	1,269	1,571	832	716
Intereses de bonos	5,126	5,621	7,738	9,577	11,506
Margen financiero bruto	8,032	6,123	8,935	9,565	7,183
Otros ingresos	1,588	1,781	2,156	1,635	1,063
Gastos de provisión	0	0	0	0	0
Margen operacional bruto	9,621	7,904	11,091	11,200	8,246
Gastos de operación	7,545	6,881	8,897	8,559	7,029
Margen operacional neto	2,075	1,023	2,193	2,641	1,217
Ganancia/Pérdida en venta de bien inmueble	0	1,092	90	84	13
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	2,075	2,115	2,283	2,725	1,230
Impuesto sobre la renta causado	377	161	220	367	223
Pérdida extraordinaria no recurrente (Balboa Bank & Trust Corp)	0	0	500	0	0
Utilidad neta	1,698	1,954	1,563	2,358	1,007

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

Indicadores Financieros Hipotecaria Metrocredit	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Liquidez					
Liquidez Inmediata	28.6%	34.5%	22.6%	18.6%	19.0%
Liquidez Mediata	30.6%	36.3%	25.3%	21.2%	21.7%
Solvencia					
Patrimonio en relación con los Activos	8.0%	7.8%	7.7%	7.4%	7.1%
Pasivo en relación con los Activos	92.0%	92.2%	92.3%	92.6%	92.9%
Patrimonio sobre Pasivo	8.6%	8.5%	8.3%	8.0%	7.7%
Patrimonio sobre Cartera de Créditos	10.6%	11.3%	9.9%	9.3%	9.3%
Patrimonio sobre Depósitos	10.8%	10.1%	10.1%	9.6%	8.7%
Pasivo sobre Patrimonio	11.6	11.8	12.0	12.4	13.1
Rentabilidad					
ROE	17.1%	16.6%	12.0%	15.9%	6.3%
ROA	1.4%	1.3%	0.9%	1.2%	0.4%
ROAE	18.0%	18.0%	12.6%	16.9%	6.5%
ROAA	1.6%	1.5%	1.0%	1.3%	0.5%
Eficiencia operativa	78.4%	87.1%	80.2%	76.4%	85.2%
Calidad de Activos					
Morosidad de cartera	0.27%	0.24%	0.42%	0.39%	0.96%
Loan to Value	45.9%	45.7%	48.7%	50.6%	52.0%
Garantías sobre cartera bruta	217.7%	218.9%	205.4%	197.6%	192.4%
Márgenes de Utilidad					
Margen Financiero Bruto	58.6%	47.1%	49.0%	47.9%	37.0%
Margen Financiero Neto	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Margen Operacional Bruto	70.2%	60.7%	60.8%	56.1%	42.5%
Margen Operacional Neto	15.1%	7.9%	12.0%	13.2%	6.3%
Margen de Utilidad Neta	12.4%	15.0%	8.6%	11.8%	5.2%

Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR