

Hipotecaria Metrocredit, S.A.

Comité No. 53/2024	
Informe con EEEF auditados al 31 de diciembre de 2023	Fecha de comité: 30 de mayo de 2024
Periodicidad de actualización: Semestral	Sector Financiero/Panamá
Equipo de Análisis	
David Rodríguez droduriquez@ratingspcr.com	Victor Reyes vreyes@ratingspcr.com (502) 6635-2166

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

En Comité de Calificación de riesgo, PCR decidió mantener la calificación de **PA A** a la **Fortaleza Financiera**, de **PA 1** al **Programa de Valores Comerciales**, de **PA AA-** al **Programa de Bonos hipotecarios**, de **PA A-** para el programa de acciones preferidas acumulativas y asignar la calificación de **PA AA-** al **Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios** con perspectiva '**Estable**' de Hipotecaria Metrocredit, S.A. con estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2023. La calificación se fundamenta en el crecimiento de la cartera de créditos con una adecuada cobertura hipotecaria. Asimismo, se considera la disminución en los niveles de morosidad. Por su parte, se considera el incremento de los indicadores de rentabilidad y la disminución de los indicadores de liquidez por el aumento del pasivo costeable. Por último, se toma en cuenta la mejora en los indicadores de solvencia por un fortalecimiento patrimonial.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

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

Constante crecimiento y calidad con cartera garantizada. A diciembre de 2023, la cartera bruta totalizó B/. 337.7 millones, incrementándose interanualmente en un 25% debido al crecimiento en colocaciones de créditos hipotecarios. La cartera muestra una concentración del 99.3% en préstamos con garantía hipotecaria y un 0.7% en préstamos a jubilados, con el 99.3% de los préstamos en categoría corriente. La cartera de préstamos cuenta con garantías hipotecarias por B/. 427.3 millones, demostrando una cobertura hipotecaria del 159% y un Loan to Value (LTV) del 62.8%, superior a la cobertura del 144.9% en 2022, lo cual es adecuado para la entidad. La morosidad se redujo en 0.13 puntos porcentuales interanualmente, situándose en 0.33%, lo que indica una adecuada calidad en la cartera. Por su parte, la gestión de la cartera ha sido adecuada, aumentando interanualmente y respaldada por garantías hipotecarias. Además, la concentración de la cartera se considera adecuada y diversificada.

Mejora en los niveles de rentabilidad. Durante el segundo semestre de 2023, los ingresos financieros aumentaron B/. 3.8 millones (+13.2%), impulsados principalmente por un incremento de B/. 3.9 millones (+17.5%) en los intereses ganados y de B/. 638.9 miles (+42.8%) en los intereses ganados por plazos fijos. Por otro lado, los gastos financieros aumentaron B/. 2.7 millones (+15.2%) debido al incremento del 15.7% en los intereses de bonos y VCN. En consecuencia, el margen financiero bruto aumento en 10.2%. A pesar de que los gastos operacionales aumentaron un 11.3%, la utilidad neta mostró un crecimiento considerable del 31.5%. Por otra parte, el patrimonio aumentó un 13.9%, como resultado del incremento del 35% en las utilidades no distribuidas y del 8.2% en las acciones preferidas registradas. Consecuentemente, el ROE de la empresa se situó en 12.8%, incrementando en 1.7 puntos porcentuales respecto al periodo anterior. Además, los activos mostraron un incremento interanual del 16.9% debido al aumento en los préstamos y las disponibilidades, permitiendo que el ROA se situara en 1.1%, con un incremento de 0.12 puntos porcentuales, demostrando una tendencia al alza en los indicadores de rentabilidad.

Adecuados niveles de liquidez. A la fecha de análisis, las disponibilidades totalizaron B/. 50.0 millones, aumentando interanualmente en un 14% debido al incremento de los depósitos a la vista y de ahorro en un 33.9%, aunado al crecimiento de los depósitos a plazo fijo en un 4.7%. Por otra parte, las inversiones incrementaron interanualmente en un 3.1% como resultado del leve aumento del 5% en las acciones emitidas por empresas locales. Cabe mencionar que el valor de las inversiones está al vencimiento, lo cual permite mejorar la liquidez de la empresa. En cuanto a las fuentes de fondeo, el 92% corresponde a bonos hipotecarios, seguido por los VCN's que conformaron el 8% del total de pasivos costeables, siendo estas fuentes utilizadas como capital de trabajo. En consecuencia, el índice de liquidez inmediata se situó en 16.6%. Asimismo, al considerar las inversiones, la liquidez mediata se situó en 19.4%, aunque disminuyó levemente interanualmente. Esta leve disminución en la liquidez inmediata y mediata se explica por el aumento del pasivo costeable. Sin embargo, en los últimos cinco años se ha observado una tendencia al alza en estos indicadores, manteniendo adecuados niveles de liquidez.

Mejora de la solvencia patrimonial. Al 31 de diciembre de 2023, el patrimonio tuvo un aumento del 13.9% totalizando B/. 29.5 millones, este crecimiento se debió a la colocación de acciones preferentes, así como el incremento en las utilidades retenidas. En lo que respecta al endeudamiento patrimonial, se ubicó en un valor de 10.5 veces mostrando una mejora con relación al periodo anterior de 1.77 veces, consecuencia del fortalecimiento del patrimonio ante el aumento del pasivo, cabe resaltar que las financieras no tienen una regulación específica con los requerimientos de capital para el cumplimiento de la categorización de fondos.

Cobertura de garantías en los programas de emisiones. Hipotecaria Metrocredit, S.A., posee en total ocho programas de emisiones, las cuales corresponden a dos programas de VCNs, cinco programas de Bonos Hipotecarios y a un programa de Acciones Preferidas. A la fecha de análisis, dichas emisiones están garantizadas por un fideicomiso de garantía, y demuestran una cobertura de 137.02% de créditos y avalúos dentro de lo establecido (110% en créditos y

200% en avalúos) por lo que, el riesgo de incumplimiento del pago de sus obligaciones es bajo, reflejando una buena cobertura sobre los mismos.

Factores Clave

Factores que pudieran aumentar la calificación

- Fortalecimiento de la solvencia patrimonial con reducción del apalancamiento.
- Diversificación en la cartera de créditos.
- Mejora sostenida en los indicadores de rentabilidad.

Factores que pudieran disminuir la calificación

- La calidad de la cartera se vea afectada por una sostenida alza en la cartera vencida.
- Disminución sostenida de sus niveles de rentabilidad.

Limitaciones y limitaciones potenciales a la calificación

Limitaciones encontradas: No se encontraron limitaciones.

Limitaciones potenciales: (Riesgos Previsibles): Se percibe la falta de certeza económica y la retención de inversión, derivado a las fluctuaciones de los índices macroeconómicos tanto de Panamá como en Estados Unidos.

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 de diciembre 2019 a 2023.
- **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

- A diciembre 2023, hace de conocimiento del mercado local e internacional la redención anticipada parcial correspondiente a la SERIE "C" de la emisión de \$100,000,000.00 autorizada mediante la de la Resolución # SMV 392-21 del 17 de agosto de 2021.
- A octubre 2023, hace de conocimiento del mercado local e internacional la redención anticipada total correspondiente a la SERIE "CC, AJ y CR" de la emisión de \$100,000,000.00 autorizada mediante la de la Resolución # SMV 392-21 del 17 de agosto de 2021.
- A septiembre 2023, hace de conocimiento del mercado local e internacional la redención anticipada total correspondiente a la SERIE "V, BZ, AG y CI" de la emisión de \$100,000,000.00 autorizada mediante la de la Resolución # SMV 392-21 del 17 de agosto de 2021.
- A julio 2023, hace de conocimiento del mercado local e internacional la redención anticipada total correspondiente a la SERIE "EB, DY, EA y EC" de la emisión de \$70,000,000.00 autorizada mediante la de la Resolución # SMV 179-19 del 7 de mayo de 2019.

Contexto Económico

Al cierre del año 2023, la economía panameña registró un crecimiento de 7.3% en el producto interno bruto (PIB), según cifras del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC), sin embargo, menor al 10.8% registrado en el año 2022. Panamá logró posicionarse como el país con mayor dinamismo de la región. Las actividades que impulsaron el crecimiento fueron la construcción, el comercio al por mayor y menor, el turismo, la Zona Libre de Colón y las actividades financieras, lo cual ha tenido un impacto positivo en la generación de empleo, el desarrollo de diversas industrias y la atracción de inversión extranjera directa. Además, Panamá se destaca como un centro logístico y financiero crucial en la región.

Es importante mencionar que durante el último trimestre del año se registraron eventos importantes que tendrán efectos en la economía del país, el primero consistió en las protestas debido a la renovación del contrato de explotación de cobre entre el Estado y la filial de First Quantum, provocando problemas en la movilización y afectando directamente al sector logístico y agroindustrial, entre otros. Finalmente, la Corte Suprema de Justicia declaró inconstitucional el contrato minero, lo cual tendrá efectos directos en los ingresos del Estado, incrementando el déficit fiscal. Esto destaca la urgencia de fortalecer el sistema de recaudación, controlar los gastos totales y mejorar la gestión de la deuda para mantener la estabilidad financiera y asegurar la sostenibilidad económica a largo plazo. El otro evento importante considerando que el país es un centro relevante de servicios financieros, fue la exclusión de Panamá de la lista de países de alto riesgo en materia de lavado de dinero, blanqueo de capitales y financiamiento al terrorismo de la Unión Europea, lo cual producirá

beneficios económicos positivos al país. En adición, la sequía causada por el fenómeno de El Niño afectó la operación del Canal de Panamá provocando la disminución del tráfico de barcos.

Por otro lado, según el informe anual sobre el Índice de Precios al Consumidor (IPC), Panamá cerró el año 2023 con una inflación acumulada del 1.5%. Las variaciones significativas se registraron en los grupos de vivienda, agua, electricidad y gas que reportaron alzas en los precios de 9.9%.

Según proyecciones del Banco Mundial, se espera que la economía se desacelere debido a la interrupción de la operación de la minera de cobre y estiman un crecimiento de 2.5% para el año 2024, menor al comportamiento histórico de los últimos años. Panamá tiene como reto fortalecer su posicionamiento fiscal y diseñar estrategias para mejorar la recaudación de impuestos. También se enfrenta a los desafíos climáticos que han afectado la operación del canal afectando el tránsito de barcos causado por los efectos del Niño. Por otro lado, las calificadoras de riesgo se encuentran a la expectativa de las medidas del nuevo gobierno en materia fiscal, transparencia e integración dada la fragmentación que habrá en la Asamblea Nacional, así como la promoción de políticas dirigidas a resolver los problemas sociales y ambientales, lo cual puede tener impacto en la calificación de riesgo del país. A pesar de estos retos, es importante resaltar que Panamá posee un potencial considerable para continuar su crecimiento. Esto se fundamenta en una economía sólida y diversificada en varios sectores, lo que demuestra su resiliencia ante las adversidades. Sin embargo, para aprovechar este potencial, se requiere una gestión cuidadosa y estratégica de los desafíos actuales, así como políticas que fomenten la innovación y el desarrollo sostenible en todos los ámbitos económicos del país.

Se prevé que la inflación se mantenga baja a finales de 2024, en el orden de 2.2 % interanual, y en alrededor del 2.0% en los años venideros. A mediano plazo, se espera que el PIB crezca 4%, mientras que el déficit en cuenta corriente se proyecta en torno al 2% del PIB. Como resultado de lo anterior, se pronostica la pérdida de grado de inversión del país, lo que elevaría los costos de endeudamiento externo de Panamá y aumentaría los riesgos de refinanciamiento.

Panorama Internacional

Según las Perspectivas económicas mundiales del Banco Mundial, se prevé que el crecimiento económico global será moderado, donde se espera alcanzar un 2.4% para 2024, siendo el tercer año consecutivo de desaceleración. Entre los factores que pueden seguir causando la desaceleración se encuentran la prolongación del conflicto en Oriente Medio, lo que podría interrumpir el suministro global de petróleo y provocar un aumento en los precios de la energía y los alimentos, causando un alza en la inflación en todas las regiones; entre otros riesgos existentes, están las tensiones geopolíticas y comerciales y la posibilidad de que China no presente el crecimiento esperado. A lo anterior, se le suma una demanda externa más débil, condiciones financieras más ajustadas y desastres naturales relacionados con el cambio climático.

Adicionalmente, se estima que el nivel general de inflación a escala mundial descienda a 5.8% en 2024. En ese sentido, la inflación aún no ha regresado a los objetivos de los bancos centrales en muchas economías, esto aunado con la proyección de que la mayoría de los precios de los productos básicos permanezcan por encima de los niveles prepandemia, propiciando que los hogares, las empresas y principales importadores de materia prima continuarán soportando precios elevados. Por otro lado, los choques de oferta de alimentos en las economías emergentes están siendo afectados por las condiciones del fenómeno de El Niño, lo que conlleva precios de alimentos elevados y aumento en el deterioro de seguridad alimentaria.

Con respecto a las condiciones climáticas, el fenómeno de El Niño es uno de los riesgos más altos para las economías y se proyecta que este continúe durante 2024, aumentando la probabilidad de un incremento en las temperaturas globales y de patrones climáticos disruptivos que podrían dañar la producción agrícola. Además, las tormentas e inundaciones frecuentes podrían dañar la infraestructura crítica, incluyendo transporte y suministro de energía, llevando así a consecuencias para la actividad económica más amplias, como pérdidas significativas que pueden causar escasez de bienes y servicios.

En 2023, la región de América Latina y el Caribe experimentó una significativa desaceleración económica, con un crecimiento de solo el 2,2 %. Esta desaceleración se produjo en el contexto de una elevada inflación, condiciones monetarias restrictivas, debilidad del comercio mundial y fenómenos meteorológicos adversos. Para las perspectivas de la región se estima que tendrá un crecimiento del 2.3% para 2024. Los efectos persistentes de la restricción monetaria previa continuarán influyendo en el crecimiento a corto plazo. Por su parte, a medida que la inflación disminuya se prevé que los bancos centrales disminuyan las tasas de interés, permitiendo así el aumento de la inversión, siendo positivo para la región.

En comparación con otros países de la región, República Dominicana se destaca por liderar el mayor crecimiento proyectado, alcanzando un 5.1%. Este aumento es mayor a los dos últimos periodos, atribuido a una reducción en su inflación y un aumento en las actividades económicas, particularmente en el sector turístico. Seguido de cerca por Panamá, a pesar de que ha sido afectado por el cambio climático, proyecta un crecimiento del 2.5%, anticipando una mayor recaudación de ingresos fiscales. Por su parte, Costa Rica prevé un crecimiento de 3.9% impulsado por una mayor inversión extranjera directa, Guatemala, por su parte, proyecta un 3.5%, gracias al dinamismo que presentan sus actividades económicas ante una mayor demanda de créditos que se refleja en mayores proyectos en el país. El crecimiento de México se atenuará hasta el 2.6%, como consecuencia de la caída de la inflación y la disminución de la demanda externa. Asimismo, se proyecta que Perú se recupere de la contracción de 2023, con un crecimiento del 2.5%

en 2024, respaldado por el aumento de la producción minera. Por último, se estima un crecimiento en Honduras por 3.2%, El Salvador por 2.3%, Bolivia por 1.5% y Ecuador por 0.7%.

Por parte de Estados Unidos, durante 2023 presentó una estabilidad en su economía, sobrepasando las proyecciones que se tenía en cuanto a su crecimiento ese año, la continuación de una actividad más fuerte de lo esperado en Estados Unidos se presenta como un riesgo al alza para la respectivas de las regiones con economías emergentes. Un crecimiento mayor a lo esperado podría ir acompañado de una disminución de la inflación y condiciones financieras más flexibles, debido a nuevas mejoras en la oferta laboral o productividad. Para las economías orientadas a la exportación con vínculos comerciales directos con Estados Unidos, como Asia Oriental y el Pacífico, América Latina y el Caribe se verían beneficiados ante estas condiciones. Asimismo, las exportaciones de commodities de las economías en desarrollo hacia Estados Unidos se verían beneficiadas ya que habría una demanda global más fuerte. Bajo ese escenario, podría haber una mejora en la demanda de las economías ya que existirían condiciones financieras más favorables, incluido un mayor apetito por el riesgo de inversiones globales, lo que podría aliviar la presión financiera y costos de endeudamiento en las regiones de economías emergentes y economías en desarrollo.

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 catorce centros de captación de préstamos (Chitré, Santiago, Penonomé, David, Aguadulce, La Chorrera, Cerro Viento, Bugaba, Vista Alegre, Las Cumbres, Coronado, 24 de diciembre, Plaza Tocumen y Las Tablas).

Gobierno Corporativo

PCR realizo un análisis donde considera a Hipotecaria Metrocredit, S.A. 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 2023 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.

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 2023 la junta directiva que operó se detalla en el siguiente cuadro.

JUNTA DIRECTIVA

Nombre	Puesto
José María Herrera	Director Presidente
Carlos Herrera Correa	Director, Secretario y Tesorero
Pedro Correa Mata	Director Independiente
Franklin Briceño Salazar	Director Independiente
Luis Carlos Del Rio	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
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, no obstante, el 85% de los mismos tiene una duración promedio de 72 a 84 meses. Asimismo, la mayoría de sus préstamos son otorgados a 120 meses y del 80% al 85% son cancelados entre 60 y 72 meses. Su principal nicho de mercado son personas emprendedoras, tanto independientes como profesionales que requieren capital para sus proyectos. Cabe resaltar que la cartera de préstamos tiene garantías de bienes inmuebles los cuales constituyen primera hipoteca y representa el 99.3% de la cartera total; además, hay préstamos a jubilados que representan el 0.6% y préstamos personales con descuentos directos que representan el 0.02% del total.

Productos¹

- 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 diciembre 2023, 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). Desde el año 2021 se inició un programa de préstamos comerciales con garantía hipotecaria, que consistirá en ofrecer préstamos a empresas con la garantía de la vivienda de su dueño. Adicionalmente, se está analizando por parte de la gerencia y de la junta directiva nuevas modalidades de crédito, a fin de incrementar la cartera de negocios.

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, redes sociales 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. Cerraron tres centros de captación de préstamos para reubicar en áreas mejores, en el mes de abril 2022 se abrió un nuevo centro de captación en Plaza Tocumen (Don Bosco) en la ciudad Capital. Dado que las provincias centrales han representado un importante porcentaje del aumento de cartera de préstamos, la expansión se ha dirigido a esta área.

¹ Todos los préstamos son con garantía hipotecaria.

Asimismo, por recomendación de la Junta Directiva han mantenido las medidas conservadoras para aprobaciones de crédito, no obstante, aprobaron una baja de tasas de intereses activas para poder alcanzar un número mayor de colocaciones. También cuenta con la campaña de “Cero cancelaciones” con el fin de retener a los clientes. Esperan reducir las restricciones auto impuesta para colocación de nuevos préstamos.

Aunado a lo anterior, se continúa desarrollando un nuevo software diseñado especialmente para la empresa y se están evaluando otras posibles acciones dentro de la empresa que puedan mejorar la efectividad y controles de riesgo, crédito y otros. Por recomendaciones de la Junta Directiva se han mantenido restrictivas para aprobaciones de crédito.

Posición competitiva

Hipotecaria Metrocredit, S.A. es actualmente una de las financieras no bancarias más prominentes en Panamá. Su enfoque se centra en un nicho específico del mercado, lo que la distingue de otras instituciones financieras en el país. Este nicho particular le permite especializarse en las necesidades de un sector específico. Aunque el sector financiero en Panamá es altamente competitivo, abarcando a empleados del sector público y privado, jubilados, pequeñas y medianas empresas, Hipotecaria Metrocredit, S.A. ha optado por dirigirse a un mercado más específico.

Riesgos Financieros

Riesgo de Crédito

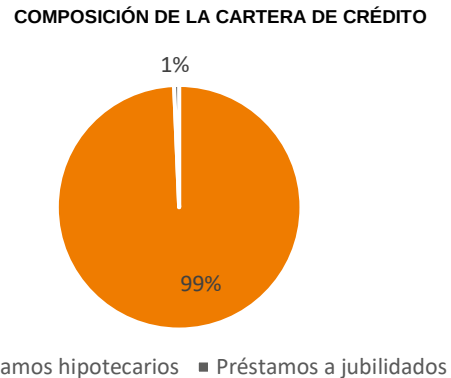
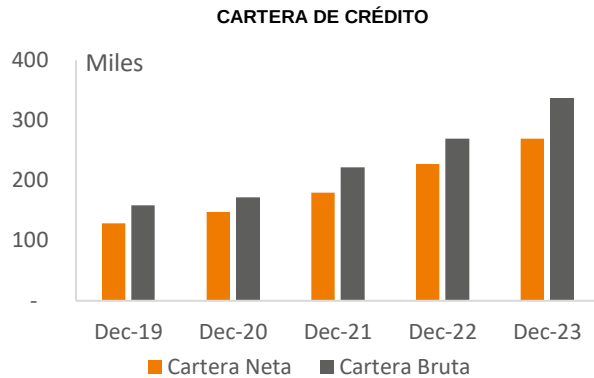
Metrocredit estructura los niveles de riesgo crediticio estableciendo máximos y mínimos en la otorgación de créditos personales con garantía hipotecaria, los cuales están garantizados por bienes inmuebles que cuentan con una cobertura de 3 a 1 veces, como mínimo, por política de la empresa. Además, posee 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 el 1% 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

A diciembre 2023, la cartera bruta representó el 99.1% del total de los activos. La cartera Hipotecaria de Metrocredit, S.A. totalizó B/. 337.7 millones, reflejando un incremento interanual de B/. 67.6 millones (+25.0%), debido al crecimiento de colocaciones de créditos hipotecarios en B/. 67.5 millones (+25.2%), alcanzando B/. 335.5 millones, junto con el aumento de los préstamos a jubilados en B/. 94.6 miles (+4.4%), situándose en B/. 2.2 millones. Esto demuestra un adecuado manejo de sus políticas de crédito. Derivado del giro del negocio de Hipotecaria Metrocredit, S.A., la cartera estuvo compuesta en un 99.3% por créditos con garantía hipotecaria y el restante 0.7% corresponde a préstamos personales a jubilados con descuento directo de la caja de seguro social. Esta composición permite mantener una adecuada calidad crediticia y disminuir los riesgos de impago.

Cabe resaltar que el 92.6% de la cartera corresponde a préstamos a largo plazo (mayores a 1 año), dada la naturaleza del negocio, mientras que el 7.4% restante corresponde a préstamos menores a 1 año. Al período de análisis, el monto correspondiente a intereses no devengados y comisiones de manejo totalizó B/. 67.7 millones, resultando en una cartera neta de B/. 270.0 millones, la cual aumentó en B/. 42.4 millones (+18.7%) interanualmente. A la fecha de análisis, no se cuenta con cartera modificada, lo que refleja que Hipotecaria Metrocredit ha mostrado un crecimiento constante histórico de la cartera de créditos, denotando calidad crediticia y buen manejo de sus políticas y objetivos comerciales.

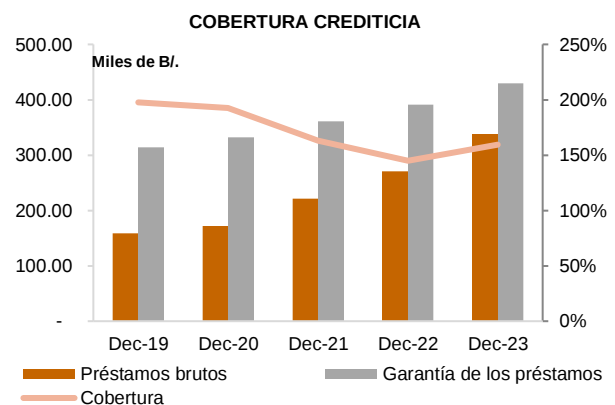
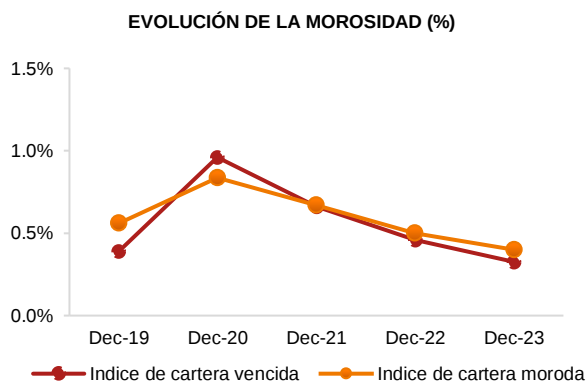


Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

A diciembre de 2023, la cartera de préstamos clasificada como corriente representó el 99.3% del total de la cartera bruta, totalizando B/. 335.3 millones, lo que refleja un incremento interanual de B/. 67.7 millones (+25.3%). Por otra parte, los préstamos vencidos o en proceso judicial totalizaron B/. 1.1 millones, mostrando un decremento interanual de B/. 141.8 mil (-11.4%), y representando el 0.3% del total de la cartera de préstamos. Por otra parte, la morosidad de la cartera también se redujo en B/. 1.1 mil (-0.1%), representando un 0.4% del total de la cartera. El índice de cartera morosa experimentó una leve reducción, situándose en 0.40%, en comparación con el año anterior (diciembre de 2022: 0.50%). Esta disminución se atribuye principalmente al incremento proporcionalmente mayor de la cartera bruta y a la reducción observada en la cartera morosa y vencida. Cabe resaltar que los índices de morosidad y de cartera vencida no han superado el 1% en los últimos 5 años, lo cual indica una buena gestión y una alta calidad crediticia.

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. 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 2023, el valor de las hipotecas dadas en garantías sobre préstamos totalizó B/. 427.3 millones, reflejando un incremento interanual de B/. 35.7 millones (+9.1%), lo cual puede ser explicado por el aumento de los préstamos otorgados (+25.0%). Derivado de esto, la empresa mostró una cobertura hipotecaria (garantías sobre préstamos) del 159%, superior al periodo anterior (diciembre de 2022: 144.9%). Asimismo, el ratio LTV (Loan to Value) fue del 62.8%, presentando un decremento en comparación con el indicador del año anterior (diciembre de 2022: 73.0%), lo que indica una adecuada cobertura de los avalúos sobre la deuda. Es relevante destacar que la garantía asociada consiste en una propiedad hipotecaria que respalda completamente el valor del préstamo. Esta medida contribuye de manera significativa a reducir el riesgo de impago, preservando así la calidad crediticia del préstamo.



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

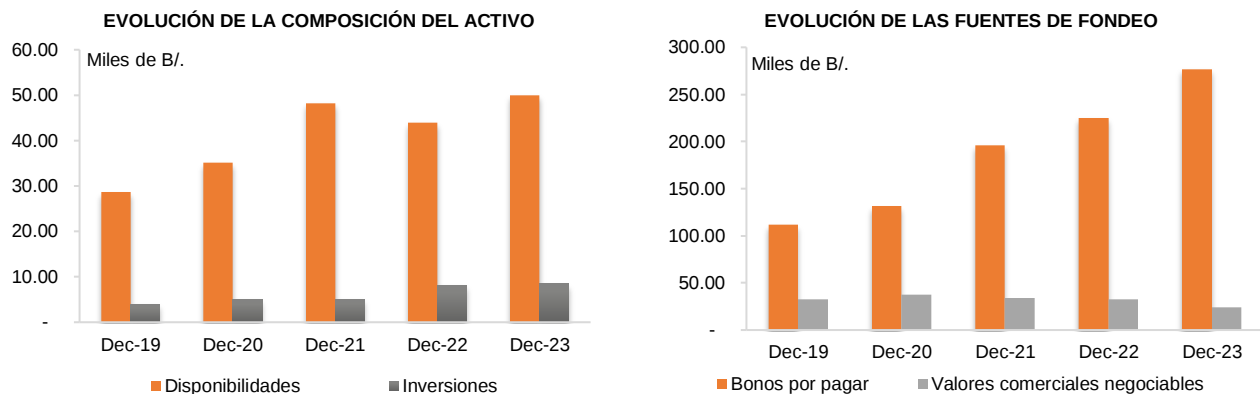
Riesgo de Liquidez

A diciembre 2023, los activos líquidos estuvieron compuestos por efectivo y depósitos en bancos, representando el 14.7% del total de activos. Las disponibilidades totalizaron B/. 50.0 millones, aumentando interanualmente en B/. 6.1 millones (+14.0%). Este incremento se debe al aumento del efectivo en cuentas corrientes y de ahorro en B/. 4.7 millones (+33.9%), junto con el incremento de los depósitos a plazos fijos en B/. 1.4 millones (+4.7%). Además, se eliminó completamente el sobregiro por B/. 145.4 mil. Estas variaciones demuestran una adecuada composición de los activos líquidos de la entidad.

En lo que respecta a las inversiones, corresponden a acciones y bonos del Estado, que totalizaron B/. 8.4 millones, reflejando un aumento interanual de B/. 256.0 miles (+3.1%), como resultado del incremento interanualmente en las acciones adquiridas por B/. 256.0 miles (+5.0%), lo que le permite rentabilizar y mejorar la liquidez de la empresa. Cabe resaltar que este portafolio de inversiones, está compuesto en su mayoría por instrumentos de renta fija, estos instrumentos se tienen principalmente con Mercantil Servicios de Inversión, Inversión en sociedades y con Central Fiduciaria, por su parte contiene instrumentos de Bonos del Estado, mostrando que el portafolio de inversiones de la empresa es de Perfil Conservador, por lo cual se mitiga el riesgo de mercado, donde a la fecha de análisis se observó una mejora impactando en la liquidez de la empresa de manera positiva.

A la fecha de análisis, Las principales fuentes de fondeo de Metrocredit estuvieron compuestas mayoritariamente por bonos hipotecarios (92%), los cuales totalizaron B/. 276.8 millones, reflejando un incremento interanual de B/. 51.9 millones (+23.1%) como resultado de mayores series emitidas. Los Valores Comerciales Negociables representaron el 8.0% restante de los pasivos costeables que totalizan B/. 24.1 millones y demostrando un decremento interanual de B/. 8.5 millones (-26.2%) debido a la menor emisión de series para este programa en comparación con el año anterior.

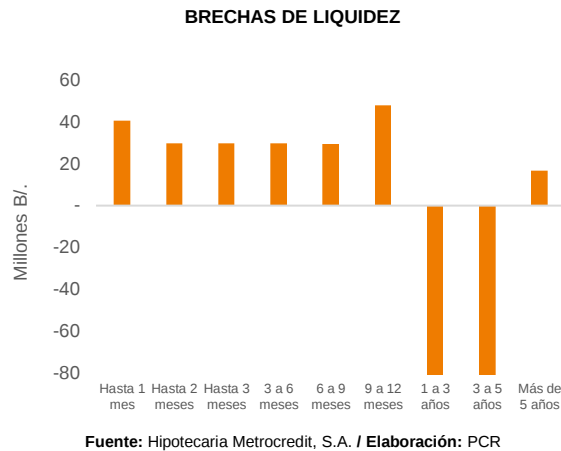
Es por lo cual, que el índice de liquidez inmediata se ubicó en 16.6%, mostrando una leve disminución con respecto al indicador registrado en el periodo anterior (diciembre 2022: 17.0%), asimismo, al tomar en cuenta las inversiones (Liquidez Mediata), los activos líquidos representan el 19.4% de los pasivos costeables (diciembre 2022: 20.2%). En ese sentido, tanto la liquidez inmediata como la mediata reflejaron una disminución. Esto se debe a un aumento proporcionalmente mayor de los pasivos costeables en relación con el incremento de las disponibilidades. No obstante, al comparar la liquidez de la empresa en sus últimos 5 años promedia un índice de 18.4%, el cual había mantenido al alza desde 2019, a excepción del periodo pasado y el presente, a pesar de esta disminución, se observan adecuados niveles de liquidez.



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

Brechas de liquidez

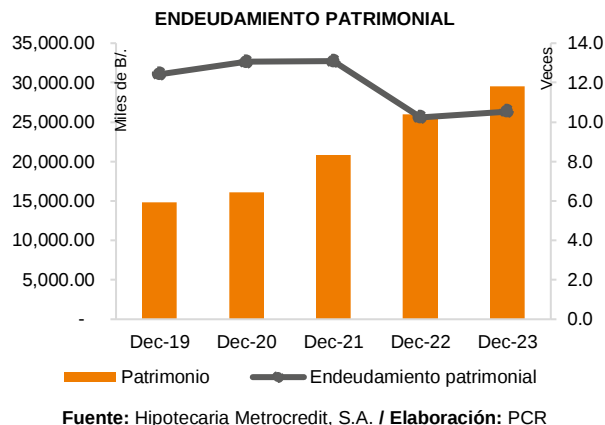
El vencimiento de activos y pasivos es un factor importante en la posición de liquidez de Metrocredit, el cual registra una brecha positiva desde el primer mes hasta 12 meses, como resultado principalmente de los préstamos otorgados. Mientras que esta tendencia se revierte en la banda de 1 a 3 años derivado de los instrumentos de deuda; 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.



Riesgo de Solvencia

Al 31 de diciembre 2023, el patrimonio de Hipotecaria Metrocredit, S.A., totalizó B/. 29.5 millones, mostrando un incremento interanual de B/. 3.6 millones (+13.9%), derivado del incremento en la colocación de acciones preferentes, las cuales al periodo de análisis totalizaron B/. 6.6 millones, con un aumento interanual de B/. 500.0 miles (+8.2%), aunado al incremento en las utilidades retenidas que totalizaron B/. 11.9 millones, teniendo un aumento en B/. 3.1 millones (+35%) (diciembre 2022: 8.8 millones).

Con respecto al endeudamiento patrimonial, este se situó en 10.5 veces y experimentando una leve desmejora al situarse el mismo indicador el periodo pasado en 10.2 veces, lo cual es consecuencia del incremento en mayor proporción del pasivo (+17.2%) con relación al aumento del patrimonio (+13.9%), a pesar del leve incremento, presenta un adecuado nivel de solvencia, siendo capaz de responder ante sus obligaciones. Cabe mencionar que las financieras no tienen una regulación específica sobre los requerimientos de capital para el cumplimiento de la categorización de fondos.



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. A diciembre 2023, 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. A al analizar el margen financiero a la fecha de análisis se observó que la tasa activa promedio se ubicó en 11.7% y la tasa pasiva promedio se ubicó en 3.5%, mostrando un margen financiero positivo de 8.2%.

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

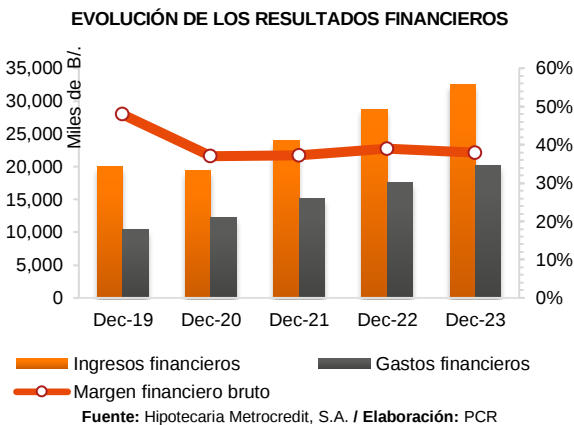
El Sistema de Prevención de Blanqueo de Capitales de Metrocredit se sustenta en responsabilidades de prevención a todo el nivel interno y funcionarios de Metrocredit, así como políticas sobre el conocimiento del cliente y una debida documentación de plan de cumplimiento. En este sentido, el departamento 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. Derivado de lo anterior se evalúa que la Financiera maneja un nivel de manejo sobresaliente en el manejo de riesgo operativo en la institución.

Resultados Financieros

A diciembre de 2023, los ingresos financieros de Hipotecaria Metrocredit, S.A., totalizaron B/. 32.6 millones, mostrando un incremento interanual de B/. 3.8 millones (+13.2%), el cual fue producto del aumento de los ingresos por intereses ganados por colocación de créditos en B/. 3.9 millones (+17.5%) y totalizando a la fecha B/. 26.5 millones. aunado con la disminución en los rubros de ingresos por gastos de manejo en B/. 784.3 miles (-16.5%). Por su parte, los intereses ganados en los plazos fijos aumentaron de B/. 638.9 miles (+42.8%). El alza en los ingresos se dio principalmente por el incremento observado en la cartera bruta (+25%), derivado principalmente por los préstamos hipotecarios B/. 67.5 millones (+25.2%), los cuales devengan una tasa activa promedio ponderada de 11.7%.

En lo que respecta a los gastos financieros, al periodo de análisis, totalizaron B/. 20.2 millones, incrementado de manera interanual en B/. 2.7 millones (+15.2%) derivado del incremento en los intereses por Bonos y VCN's en B/. 2.7 millones (+15.7%) y devengan una tasa pasiva promedio ponderada de 3.5%. Conforme a lo anterior, el margen financiero bruto se situó en B/ 12.3 millones, experimentando un aumento interanual de B/. 1.1 millones (+10.2%), mayor al presentado al año anterior (diciembre 2022: B/ 11.2 millones), como consecuencia que el crecimiento en los ingresos financieros fue proporcionalmente mayor al alza en los gastos financieros, se observa una mejora en la generación de resultados basada en sus operaciones.



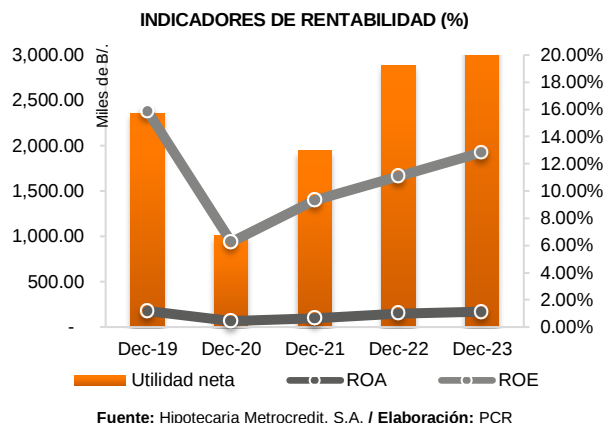
En relación con lo mencionado anteriormente, el rubro de otros ingresos, correspondiente a los cargos por cierre de los préstamos otorgados, experimentó un incremento de B/. 638.9 mil (+42.8%). Este aumento se debió al crecimiento en ingresos legales (+18.5%), ingresos por cesión (+14.0%) e ingresos por seguros (+8.0%). Como resultado, el margen operacional bruto alcanzó los B/. 14.6 millones, representando un incremento interanual de B/. 1.9 millones (+15.3%), impulsado tanto por el aumento en los ingresos como en los gastos. En cuanto a los gastos operacionales, a la fecha de análisis, sumaron B/. 10.4 millones, lo que representó un aumento interanual de B/. 1.1 millones (+11.3%).

Como resultado de lo anterior, el margen operativo neto totalizó B/. 4.2 millones, mostrando un crecimiento interanual de B/. 879.9 mil (+26.3%). Asimismo, el índice de eficiencia operativa se situó en 71.0%, reflejando una leve desmejora

respecto al año anterior (diciembre 2022: 73.6%). Después de deducir el impuesto sobre la renta causado, que totalizó B/. 566.4 mil (+19.3%), la utilidad neta alcanzó B/. 3.8 millones, aumentando en B/. 907.5 mil (+31.5%) interanualmente. Este incremento histórico (diciembre 2022: B/. 2.9 millones) demuestra una buena optimización de los gastos.

Rentabilidad

Derivado de lo anterior, el ROA de la empresa se situó en 1.1%, incrementando en 0.12 puntos porcentuales respecto al periodo anterior (diciembre 2022: 0.99%). Por otro lado, el ROE de la empresa se situó en 12.8%, incrementando en 1.72 puntos porcentuales (diciembre 2022: 11.1%). Este aumento se debe al crecimiento en el patrimonio y la utilidad previamente mencionados, demostrando un adecuado crecimiento de la rentabilidad de la financiera. Así, se observa que han sido capaces de generar mayor rentabilidad a partir de sus operaciones.



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.

Características	
Emisor:	Hipotecaria Metrocredit, S.A.
Instrumento:	Bonos Hipotecarios Resolución SMV No. 83-15
Monto de la oferta:	US\$ 45,000,000
Plazo:	Para todas las series que se emitan el plazo será determinado por el emisor y el mismo será notificado mediante el suplemento al prospecto informativo con al menos (2) dos días de anticipación
Fecha de vencimiento:	Entre agosto 2021 y junio 2026
Tasa de interés:	Entre 6.5% y 8%
Periodicidad de pago de intereses:	Mensual
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:	se pagará como se indique en el prospecto informativo de la correspondiente serie, al menos con (2) días de anticipación con respecto a la fecha de oferta.
Respaldo:	Crédito general del emisor

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

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

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 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 (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

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.

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 (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 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	

Programa de emisión de Bonos por US\$ 100 millones SMV 392-21.

Características	
Emisor:	Hipotecaria Metrocredit, S.A.
Instrumento:	Bonos Hipotecarios Rotativos de hasta US\$100 millones
Moneda:	Dólares de Estados Unidos de América
Monto de la oferta:	US\$ 100,000,000
Series y denominaciones:	Los Bonos serán ofrecidos por el Emisor en denominaciones de Mil dólares (USD1,000.00) o sus múltiplos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y la cantidad a emitir en cada denominación dependerá de la demanda del mercado. El macrotítulo y el Acuerdo con el Emisor deberá ser firmado por un ejecutivo o persona autorizada por el Emisor en nombre y representación de éste, y un representante del Agente de Pago, Registro y Redención, para que dicho certificado o contrato constituya obligaciones válidas y exigibles. Los Bonos serán emitidos en varias Series a determinar. El Emisor notificará a la Superintendencia del Mercado de Valores remitiendo los formularios al Sistema Seri II o el medio habilitado para tal fin, la Bolsa Latinoamericana de Valores, y a la Central Latinoamericana de Valores, S.A.
Bonos en circulación:	
Plazo:	Hasta 10 años
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:	La tasa de interés de cada Serie podrá ser fija o variable a opción de El Emisor. En caso de ser variable, los Bonos de dicha Serie devengarán una tasa de interés equivalente al Rendimiento del Treasury a 10 años más un diferencial, con un piso y techo de tasa (mínimo y máximo).
Periodicidad de pago de intereses:	Mensual
Garantías:	Los Bonos estarán garantizados por créditos dimanantes de préstamos de cualquier naturaleza, líneas de crédito y otras facilidades crediticias, pagares, letras y otros documentos cuyo valor residual o saldo adecuado en los mismos sumen 110%. Aportes en documentos negociables producto de "Factoring" en Panamá. Aportes en efectivo en dólares al 100% desde el momento que estén disponibles los fondos. Ganancias de capital, intereses, créditos y cualesquiera otros beneficios. El fideicomitente podrá incorporar bienes inmuebles que se encuentren en Panamá, que según avalúo comercial representen 150% de la cuantía de los valores en circulación de cada serie
Pago de capital:	Al vencimiento
Redención anticipada	Los Bonos Hipotecarios 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:	Capital de trabajo para expandir las operaciones de crédito del Emisor
Fiduciario:	Central Fiduciaria, S.A.

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

Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios por US\$ 200,000,000.00

Hipotecaria Metrocredit tiene contemplada la emisión de un nuevo programa rotativo de bonos hipotecarios por un monto de hasta USD 200 millones, 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:	Bonos Hipotecarios Rotativos
Moneda:	Dólares de Estados Unidos de América
Monto de la oferta:	US\$ 200,000,000
Series y denominaciones:	Los Bonos serán ofrecidos por el Emisor en denominaciones de Mil dólares (USD1,000.00) o sus múltiplos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y la cantidad a emitir en cada denominación dependerá de la demanda del mercado. El macrotítulo y el Acuerdo con el Emisor deberá ser firmado por un ejecutivo o persona autorizada por el Emisor en nombre y representación de éste, y un representante del Agente de Pago, Registro y Redención, para que dicho certificado o contrato constituya obligaciones válidas y exigibles. Los Bonos serán emitidos en varias Series a determinar. El Emisor notificará a la Superintendencia del Mercado de Valores remitiendo los formularios al Sistema Seri II o el medio habilitado para tal fin, la Bolsa Latinoamericana de Valores, y a la Central Latinoamericana de Valores, S.A.
Plazo:	Hasta 10 años
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:	La tasa de interés de cada Serie podrá ser fija o variable a opción de El Emisor. En caso de ser variable, los Bonos de dicha Serie devengarán una tasa de interés equivalente al Rendimiento del Treasury a 10 años más un diferencial, con un piso y techo de tasa (mínimo y máximo).
Periodicidad de pago de intereses:	Será remitida mediante suplemento al Prospecto Informativo.

	Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria con Central Fiduciaria, S.A. Realizaran traspaso mediante cesión a El Fideicomiso de los bienes incluyendo entre otros: (a) Créditos dimanantes de préstamos de cualquier naturaleza(incluyendo créditos hipotecarios y préstamos a jubilados con garantía de la Caja de Seguro Social) , líneas de crédito y otras facilidades crediticias, pagarés, letras y otros documentos negociables, cuyo valor residual o saldo adeudado en los mismos sumen cien por ciento (100%) de la cuota parte o porción de la garantía que hayan de cubrir; así como acciones, bonos o cualquier bien adquirido por HIPOTECARIA METROCREDIT, S.A. en Panamá, que cumplan con los términos y condiciones estipulados dentro del presente contrato y con las normas del prospecto informativo y cuyos valores puedan ser determinables. (b) Aportes en documentos negociables producto de "Factoring" en Panamá, cuyo valor residual o saldo adeudado en los mismos sumen cien por ciento (100%) de la cuota parte o porción de la garantía que hayan de cubrir. (c) Valores debidamente autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, de emisores distintos a la empresa emisora Fideicomitente y de partes relacionadas, colocados a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores, que cumplan con los términos de El Fideicomiso y los Prospectos Informativos correspondientes, al cien por ciento (100%). (d) Aportes en efectivo en Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, al cien por ciento (100%), desde el momento que estén disponibles los fondos. (e) Ganancias de capital, intereses, créditos y cualesquiera otros beneficios, derechos o acciones dimanantes de los bienes fideicomitados. (f) Cartera de bienes reposeídos, según avalúo comercial en Panamá; los cuales, cuentan con una póliza de seguros, ya que los bienes inmuebles en garantía de los préstamos de créditos se encuentran asegurados, así como un avalúo realizado por empresa de reconocido profesionalismo. (g) Adicional a los bienes fideicomitados que se describen en los puntos anteriores, El Fideicomitente podrá incorporar bienes inmuebles que se encuentren en Panamá, que según avalúo comercial representen ciento por ciento (100%), de la cuantía de los valores en circulación de cada Serie, ajustándose a la garantía que indique el correspondiente Suplemento Informativo. Los bienes inmuebles en garantía de los préstamos de la cartera de crédito estarán asegurados, así como con un avalúo realizado por empresa de reconocido profesionalismo.
Garantías:	
Pago de capital:	Al vencimiento
Redención anticipada	Los Bonos Hipotecarios 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:	Capital de trabajo para expandir las operaciones de crédito del Emisor.
Fiduciario:	Central Fiduciaria, S.A.

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

El producto neto de la emisión, USD 198,338,160.77, 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 Bonos Hipotecarios, 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. Por lo tanto, el Emisor desconoce, el monto para cada uno de los usos que se proyecta dar a los fondos netos de la venta de los Bonos y a su orden de prioridad. El uso específico de los fondos será notificado mediante el suplemento de la serie correspondiente, al menos dos (2) días hábiles antes de la fecha de oferta.

El instrumento a través del cual se constituye la garantía es un fideicomiso. Este contrato de fideicomiso existente: Fideicomiso de Garantía constituido mediante Escritura Pública No. 9541 del 25 de julio de 2016 (Fideicomiso Paraguas u Omnibus Trust), que es garante de varias emisiones del Emisor, y al cual también se incluirá la presente emisión , a ser adendado, el cual fue previamente modificado mediante las Escrituras Públicas No. 1854 del 2 de febrero de 2018, No. 7892 del 29 de mayo de 2019 , y la No. 4101 del 7 de marzo de 2022, entre Hipotecaria Metrocredit como Fideicomitente con Central Fiduciaria, S.A., como Fiduciaria , que será adendado y cuya inscripción deberá realizarse treinta (30) días calendarios posteriores a la autorización de la SMV. El Fideicomitente traspasará o cederá a El Fideicomiso los bienes Fiduciarios, que sean necesarios transferir a El Fideicomiso para que el saldo de los bienes Fiduciarios de tal índole, al Día de Ajuste, no sea inferior al cien por ciento (100%), de la cuantía de los valores en circulación de cada Serie, ajustándose a la garantía que indique el correspondiente Suplemento Informativo.

Asumiendo que Hipotecaria Metrocredit toma la decisión de emitir la totalidad del nuevo programa, US\$200 millones, más los bonos emitidos y en circulación a diciembre 2022 por pagar, el nivel de endeudamiento de la totalidad de bonos por pagar representaría 16.37 veces el patrimonio (Bonos por pagar + nueva emisión / Patrimonio) y 24.83 veces el capital pagado del emisor (Bonos por pagar + nueva emisión / Capital pagado). Para diciembre 2022, el nivel de endeudamiento de los bonos por pagar sobre el patrimonio representa 8.67 veces, y 13.14 veces sobre el capital pagado del emisor.

Por su parte, el endeudamiento patrimonial con el nuevo programa se ubicaría en 19.59 veces (Nueva emisión/Patrimonio), esto debido al aumento de los pasivos totales (+64.9%), principalmente por los bonos por pagar de la nueva emisión. La relación total de pasivos totales /capital pagado antes de la oferta de acuerdo con los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2022 es de 18.01 a 1, luego de emitida y en circulación la presente oferta la

misma aumenta a 29.70 veces a 1 vez. Si lo midiéramos con relación al patrimonio, la relación antes de la emisión sería de 11.88 veces y luego de emitida sería de 19.59 a 1 vez.

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

Programa de emisión de Valores Comerciales Negociables por US\$ 25 millones SMV 342-21 modificada por SMV 073-2022.

Se encuentra autorizado por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante resolución No. SMV 342-21 el 8 de julio de 2021. Dicha emisión corresponde a un programa rotativo de valores comerciales negociables por un monto de hasta US\$ 25 millones.

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 (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.
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

La empresa estaba en proceso de cesión y registro de los contratos hipotecarios para cubrir VCN's en circulación por la suma de US\$ 2,255,000, tal como lo establece el contrato de Fideicomiso, 120 días para garantizarlos VCN's en circulación al 31 de diciembre de 2022.

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.

Programa rotativo de bonos hipotecarios por USD 150,000,000.00

Características	
Emisor:	Hipotecaria Metrocredit, S.A.
Instrumento:	Programa rotativo de bonos hipotecarios.
Moneda:	Dólares de Estados Unidos de América.
Monto de la oferta:	US\$ 150,000,000.
Series y denominaciones:	Los Bonos serán emitidos en forma global (Macroítulo), 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 macroítulo por cada serie que salga al mercado.
Plazo:	10 años.
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:	La tasa de interés de cada Serie podrá ser fija o variable a opción de EL EMISOR. En caso de ser variable, los Bonos de dicha Serie devengarán una tasa de interés equivalente al Rendimiento del Treasury a 10 años más un diferencial, con un piso y techo de tasa (mínimo y máximo).
Periodicidad de pago de intereses:	Al vencimiento.
Garantías:	La emisión estará garantizada con un Fideicomiso de Garantía
Pago de capital:	Al vencimiento.
Redención anticipada	Los Bonos Hipotecarios (Bonos) 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. Las redenciones totales se harán por el saldo insoluto a capital más los intereses devengados hasta la fecha de Redención Anticipada. Las redenciones parciales se harán pro rata entre los Bonos Hipotecarios emitidos y en circulación. La redención de los Bonos Hipotecarios se efectuará en cualquiera de las fechas establecidas para el pago de intereses de los Bonos Hipotecarios siempre y cuando el Emisor haya cumplido con las siguientes condiciones con al menos de diez (10) días calendarios de anticipación a la fecha fijada para la redención (la "Fecha de Redención").
Respaldo:	El Fideicomiso Paraguas u Omnibus Trust.
Uso de los fondos:	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.
Fiduciario:	Central Fiduciaria, S.A.

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

RESUMEN DE EMISIONES AL 31 DE DICIEMBRE 2023

EMISIÓN	MONTO DE LA EMISION	MONTO EN CIRCULACIÓN	MONTO DISPONIBLE	COBERTURA
Programa de bonos (US\$ 45 millones SMV 83-15)	33,550,000	33,210,000	340,000	Crédito del Emisor
Programa de bonos (US\$ 40 millones SMV 423-16)	29,710,000	29,639,000	71,000	200%
Programa de bonos (US\$ 45 millones SMV 697-17)	39,705,000	38,982,000	723,000	200%
Programa de bonos (US\$ 70 millones SMV 179-19)	45,410,000	45,204,000	206,000	150%
Programa de bonos (US\$ 100 millones SMV 392-21)	91,695,000	90,926,000	769,000	120%
Programa de bonos (US\$ 200 millones)	46,890,000	38,795,000	8,095,000	Garantizados por el fideicomiso

- En la tabla se encuentran series en circulación sin cobertura debido a que se encuentran en proceso de registro y cesión, dentro de los 180 días contemplados en el contrato fiduciario.
- En la tabla se encuentran series en circulación sin cobertura debido a que se encuentran en proceso de registro y cesión, dentro de los 120 días contemplados en el contrato fiduciario

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

Proyecciones financieras

Hipotecaria Metrocredit, S.A., realizó proyecciones financieras para un periodo de 5 años correspondientes a los años 2021 a 2025, 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%) en ambas cuentas, asimismo los intereses ganados en plazos fijos con un crecimiento del (+5%) de manera interanual. Con respecto a los gastos por intereses se dividen en los gastos de bonos y VCN con el 99% del total de gastos y el 1% 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%).

El estado de resultados proyectado en comparación con la real muestra que los ingresos por intereses totales a diciembre de 2023 fueron 1.3 veces mayores de lo estimado en la proyección de diciembre de 2023 (B/. 26.5 millones). Por otro lado, los gastos por intereses de Bonos y VCN también superaron las proyecciones en 1.3 veces (B/. 20.2 millones). Los gastos financieros se mantuvieron bajos, representando un 6.3% de lo esperado a diciembre de 2023, lo cual es favorable para el resultado proyectado. Por su parte, los gastos generales y administrativos representan el 90% de la proyección y se considera adecuado para la mejora de las utilidades. En consecuencia, la utilidad neta en diciembre de 2023 totalizó B/. 3.8 millones, siendo 1.6 veces mayor de lo proyectado para el cierre del año. Esto indica que los ingresos superaron las proyecciones, y el crecimiento porcentual de los ingresos fue mayor en relación con los gastos, resultando en una mejora considerable de la utilidad neta, que también fue mayor a lo proyectado. Esto evidencia un manejo adecuado de sus operaciones y el cumplimiento de sus estimaciones.

Estado de Resultados Cifras en Balboas B/.	Real Dic-23	AÑO 2023	AÑO 2024	AÑO 2025
Ingresos:				
Intereses ganados	26,465,898	19,736,283	21,315,186	23,020,401
Gastos por intereses				
Bonos y VCN	20,186,814	14,493,929	15,653,443	16,905,719
Financieros	49,197	782,343	805,814	829,988
<i>Total de gastos por intereses</i>	<i>20,236,011</i>	<i>15,276,272</i>	<i>16,459,257</i>	<i>17,735,707</i>
Total de ingresos por intereses, neto	6,229,887	4,460,011	4,855,929	5,284,694
Otros ingresos				
Ingresos - gastos de manejo	3,970,735	2,976,573	3,214,699	3,471,875
Intereses ganados - plazos fijos	2,132,327	1,591,242	1,670,805	1,754,345
Otros ingresos	2,258,204	1,230,315	1,291,830	1,356,422
<i>Total de otros ingresos</i>	<i>8,361,266</i>	<i>5,798,130</i>	<i>6,177,334</i>	<i>6,582,642</i>
Ingresos netos por interés y otros	14,591,153	10,258,142	11,033,263	11,867,336
Gastos generales y administrativos	10,364,435	7,680,660	7,911,080	8,148,412
Ganancia neta en operaciones	4,226,718	2,577,482	3,122,183	3,718,924
Ganancia en venta de bienes inmuebles	128,404	13,631	13,904	14,182
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	4,355,122	2,591,113	3,136,087	3,733,106
Menos: impuesto sobre la renta - estimado	566,364	236,555	241,286	246,112
Utilidad neta	3,788,758	2,354,558	2,894,801	3,486,994

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

Como resultado de lo anterior, las proyecciones muestran una utilidad neta positiva para los años proyectados, con un crecimiento promedio del 18% para el periodo 2024-2025. En diciembre de 2023, la utilidad neta fue de B/. 3.8 millones, manteniendo la cobertura de los gastos financieros por encima de 1 y mostrando una adecuada cobertura de 1.2 veces sobre dichos gastos, lo que resulta razonable en los estados de resultados proyectados y supera los niveles de ingresos y utilidad proyectados a la fecha de análisis. A diciembre de 2023, el EBITDA fue 37.6% superior a lo esperado en la proyección para 2023, demostrando un adecuado manejo operativo.

Ratios Financieros	Real Dic-23	AÑO 2023	AÑO 2024	AÑO 2025
EBITDA	24,591,133	17,867,385	19,595,344	21,468,812
Gastos Financieros	20,236,011	15,276,272	16,459,257	17,735,707
EBITDA / Gastos Financieros	1.2	1.2	1.2	1.2

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

Anexos

BALANCE GENERAL

Balance General Hipotecaria Metrocredit (cifras en miles de B/.)	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23
Activos	199,406	226,380	293,704	291,547	340,846
Disponibilidades	28,686	35,171	48,267	43,876	50,016
Inversiones	3,945	5,005	5,083	8,171	8,427
Préstamos brutos	158,889	172,536	221,740	270,194	337,745
Préstamos netos	158,889	172,536	221,740	227,576	270,024
Otros activos corrientes	3,088	2,752	3,865	4,176	4,475
Propiedades disponibles para la venta	1,261	4,249	4,088	3,325	2,932
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras	1,391	1,397	1,662	1,921	2,016
Otros activos no corrientes	2,146	5,271	9,000	2,501	2,956
Pasivos	184,560	210,272	272,864	265,601	311,305
Sobregiros bancarios	7,548	10,672	433	145	0
Cuentas por pagar - proveedores	267	449	278	128	158
V.C.N por pagar	32,754	37,576	34,046	32,616	24,080
Préstamos por pagar - bancos (corriente)	1,348	4,919	0	0	0
Otros pasivos corrientes	713	311	494	869	1,042
Bonos por pagar	112,062	131,807	196,095	224,830	276,756
Otros pasivos no corrientes (intereses no devengados)	29,868	24,538	41,518	7,011	9,268
Patrimonio	14,845	16,109	20,841	25,946	29,541
Capital en acciones	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000
Acciones preferidas	0	390	3,250	6,112	6,612
Utilidades no distribuidas	3,845	4,719	6,591	8,834	11,929
Pasivos + patrimonio	199,406	226,380	293,704	291,547	340,846

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

ESTADO DE RESULTADOS

Estado de Ganancias y Pérdidas (Miles de B/.)	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23
Ingresos financieros	19,974	19,405	24,023	28,768	32,569
Intereses ganados	16,605	15,667	17,665	22,520	26,466
Ingresos - gastos manejo	2,105	2,363	4,834	4,755	3,971
Intereses ganados - plazosfijos	1,264	1,375	1,525	1,493	2,132
Gastos financieros	10,409	12,222	15,081	17,573	20,236
Intereses financieros	832	716	421	126	49
Intereses de bonos	9,577	11,506	14,660	17,447	20,187
Margen financiero bruto	9,565	7,183	8,942	11,195	12,333
Otros ingresos	1,635	1,063	1,561	1,460	2,258
Margen operacional bruto	11,200	8,246	10,503	12,655	14,591
Gastos de operación	8,559	7,029	8,283	9,309	10,364
Margen operacional neto	2,641	1,217	2,220	3,347	4,227
Ganancia/Pérdida en venta de bien inmueble	84	13	6	9	128
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	2,725	1,230	2,226	3,356	4,355
Impuesto sobre la renta causado	367	223	281	475	566
Pérdida extraordinaria no recurrente(Balboa Bank & Trust Corp	0	0	0	0	0
Utilidad neta	2,358	1,007	1,944	2,881	3,789

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

INDICADORES FINANCIEROS

Indicadores Financieros Hipotecaria Metrocredit	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	dic-23
Liquidez					
Liquidez Inmediata	18.6%	19.0%	20.9%	17.0%	16.6%
Liquidez Mediata	21.2%	21.7%	23.1%	20.2%	19.4%
Solvencia					
Patrimonio en relación a Activos	7.4%	7.1%	7.1%	8.9%	8.7%
Pasivo en relación a Activos	92.6%	92.9%	92.9%	91.1%	91.3%
Patrimonio sobre Pasivo	8.0%	7.7%	7.6%	9.8%	9.5%
Patrimonio sobre Cartera de Créditos	9.3%	9.3%	9.4%	9.6%	8.7%
Patrimonio sobre Depósitos	9.6%	8.7%	9.0%	10.1%	9.8%
Pasivo sobre Patrimonio	12.4	13.1	13.1	10.2	10.5
Rentabilidad					
ROE	15.9%	6.3%	9.3%	11.1%	12.8%
ROA	1.2%	0.4%	0.7%	1.0%	1.1%
ROAE	15.9%	6.3%	9.3%	11.1%	12.8%
ROAA	1.2%	0.4%	0.7%	1.0%	1.1%
Eficiencia operativa	76.4%	85.2%	78.9%	73.6%	71.0%
Calidad de Activos					
Cartera Vencida / Cobro judicial	0.39%	0.96%	0.66%	0.46%	0.33%
Cartera Morosa	0.56%	0.84%	0.67%	0.50%	0.40%
Loan to Value	50.6%	52.0%	61.4%	69.0%	62.8%
Garantías sobre cartera bruta	197.6%	192.4%	162.8%	144.9%	159.3%
Márgenes de Utilidad					
Margen Financiero Bruto	47.9%	37.0%	37.2%	38.9%	37.9%
Margen Operacional Bruto	56.1%	42.5%	43.7%	44.0%	44.8%
Margen Operacional Neto	13.2%	6.3%	9.2%	11.6%	13.0%
Margen Neto	11.8%	5.2%	8.1%	10.0%	11.6%

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

Nota sobre información empleada para el análisis

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales, sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. El informe se trabajó con el Prospecto Informativo y el Contrato de Fideicomiso en versión preliminar