



Emisor: Hipotecaria Metrocredit Junio 2022

Características de sus emisiones (Ultimos prospectos emitidos)

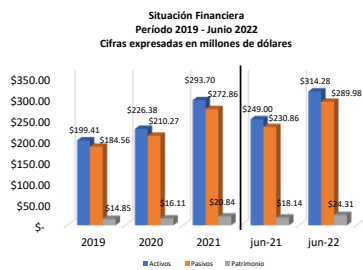
Características	Bonos Corporativos	Valores Comerciales Negociables
Emisión aprobada	US\$100,000,000.00	US\$25,000,000.00
Tasas de Interés	La tasa de interés de cada Serie podrá ser fija o variable a la tasa de interés de cada Serie podrá ser fija o variable a opción de El Emisor, los Bonos de dicha serie devengarán una de El Emisor. En caso de ser variable, los VCNs de dicha serie tasa de interés equivalente al rendimiento del Treasury a 10 devengarán una tasa de interés equivalente al rendimiento del años más un diferencial, con un piso y techo de tasa (mínimo y máximo). (mínimo y máximo).	
Plazo	Indeterminado	Máximo 1 año
Precio	Valor Par	Valor Par
Garantía	Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Créditos con Central Fiduciaria, S.A. con avalúo garantía hipotecaria con Central Fiduciaria, S.A. con avalúo equivalente al equivalente al 150%-200% (dependiendo del prospecto) del importe 100% - 120% (dependiendo del prospecto) del importe de la emisión. Las de la emisión. Las hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria hipotecas se constituyen a favor de Hipotecaria Metrocredit, S.A. y se Metrocredit, S.A. y se ceden al Fideicomiso constituido con Central ceden al Fideicomiso constituido con Central Fiduciaria, S.A. Fiduciaria, S.A. Adicionalmente al Fideicomiso se le agregarán pagarés Adicionalmente al Fideicomiso se le agregarán pagarés sobre la cartera sobre la cartera vigente, cuyo saldo pendiente de cobro sea vigente, cuyo saldo pendiente de cobro sea equivalente al 110% de los bonos emitidos y en circulación. equivalentes al 110% de los bonos emitidos y en circulación.	
Pago de Capital	El capital de todas las series de Bonos se pagará en la fecha de vencimiento del respectivo VCN en la fecha en que se cumpla el plazo estipulado para la correspondiente serie.	El capital de todas las series de VCNs se pagará en la fecha de vencimiento del respectivo VCN en la fecha en que se cumpla el plazo estipulado para la correspondiente serie.
Pago de Intereses	El periodo de intereses comienza en la fecha de emisión y termina en el día de pago de interés inmediatamente siguiente. Esto es a partir de la fecha de emisión de la respectiva serie.	El periodo de intereses comienza en la fecha de emisión y termina en el día de pago de interés inmediatamente siguiente. Esto es a partir de la fecha de emisión de la respectiva serie.
Calificación Riesgo	PaAA- (PCR)	PA1 (PCR)

Calificación de Riesgo por PCR Perspectiva Estable

Fecha de información	dic-18	jun-19	dic-19	jun-20	dic-20	jun-21	dic-21
Fecha de comité	03/05/2019	31/10/2019	22/05/2020	13/11/2020	09/07/2021	03/12/2021	01/07/2022
Fortaleza Financiera	PaA-	PaA	PaA	PaA	PaA	PaA	PaA
Programa de Valores Comerciales SMV 342-21					PA1	PA1	PA1
Programa de Valores Comerciales SMV 579-14	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1	PA1
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 83-15 / 423-16 / 697-17 / 179-19	PaA+	paAA-	paAA-	paAA-	paAA-	paAA-	paAA-
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 392-21					PaAA-	PaAA-	PaAA-
Programa de Acciones Preferidas Acumulativas		PaA-	PaA-	PaA-	PaA-	PaA-	PaA-

SITUACIÓN FINANCIERA

Los activos totales a junio de 2022 alcanzaron los \$314.28 millones de dólares, lo cual representa un aumento de \$65.29 millones en relación a junio 2021, equivalente a un 26.22% más. Los pasivos totales para junio 2022 aumentaron en \$59.12 millones, representando un aumento del 25.61% millones. El patrimonio se fortaleció al cierre de junio de 2022, registrando la cifra de \$24.31 millones, un aumento de \$6.17 millones en comparación de junio 2021.



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

Emisor

- Hipotecaria Metrocredit, S.A. es una sociedad anónima constituida en la República de Panamá que se dedica principalmente al otorgamiento de préstamos personales con garantía hipotecaria y préstamos personales a jubilados.
- Los plazos de los créditos abarcan hasta 150 meses, y la mayoría de sus préstamos son otorgados a 120 meses. Además, del 80% al 85% son cancelados entre 60 y 72 meses. Su principal nicho de mercado son personas emprendedoras, tanto independientes como profesionales que requieren capital para sus proyectos.
- A diciembre 2021, el 97.3% de la cartera estaba conformada por préstamos con garantía de hipotecas sobre inmuebles, debidamente documentadas e inscritas en el Registro Público. El resto de su cartera correspondía a préstamos personales a jubilados a hasta 72 meses de plazo con el descuento directo de su cheque de la caja de seguro social. Asimismo, el crecimiento de la empresa se ha dado a través de sucursales en todo el país y ha sido financiado principalmente con el capital de trabajo de la empresa.

Consideraciones segun Estados

- Liquidez: Para el período correspondiente al segundo trimestre del año 2022, la empresa registró activos circulantes por un monto de \$73.44 millones, lo cual representa un aumento de 16.98% versus las cifras al trimestre anterior. El efectivo se coloca en \$49.74 millones, un aumento del 23.75% versus el primer trimestre del año 2022, producto de un aumento en la colocación de bonos por \$8.9 millones, un aumento en la colocación de VCNs por \$4.5 millones, una disminución en los sobregiros superior a \$300 mil, y las operaciones normales del negocio y que la cartera de préstamos aumentó un monto de casi \$10.5 millones aproximadamente, lo que es el área más productiva de la empresa.
- Resultados operativos: Durante el segundo trimestre del año 2022, la empresa obtuvo ingresos corrientes por \$ 6.7 millones o un 6.14% menor que el primer trimestre del año 2022 comparativamente. Los ingresos se desglosan de la siguiente forma: Intereses (\$4.9 millones), manejo (\$1.18 millones), otros ingresos (\$403 mil) e intereses ganados en plazo fijo (\$307 mil).
- Para el presente trimestre, los intereses ganados representan un 72.14%, los gastos de manejo un 17.28%, los otros ingresos 5.94%, los intereses ganados en plazo fijo 4.52%, ganancia en venta de bienes inmuebles 0.13%.
- Se registró una utilidad antes de impuestos de \$595.7 mil en el primer trimestre, lo que después de impuestos estímulos representa una utilidad neta en el trimestre de \$520 mil. Las utilidades antes de impuesto acumulada representan un 70.06% de las utilidades brutas totales del año 2021, y las utilidades netas acumuladas del primer semestre del año 2022, representan un 35.75% de aumento sobre las utilidades comparativas al mismo período del año 2021.
- Análisis de perspectivas: "Por recomendaciones de la Junta Directiva se han mantenido las medidas restrictivas para aprobaciones de crédito. No obstante también se autorizó una baja de tasas de interés activas para poder alcanzar un número mayor de colocaciones. También se continúa con la campaña interna de "Cero cancelación" lo que se traduce en una labor intensa con el fin de retener a los clientes con "todas las herramientas disponibles", y en la medida que la situación lo permita, iremos liberando más las restricciones auto impuestas para la colocación de nuevos préstamos."
- "Es importante mencionar que el emisor ha colocado propiedades re poseídas otorgando directamente el financiamiento hipotecario de las mismas, con algún éxito".

Fuente: Estados Financieros del emisor junio 2022

Cifras Financieras

	2020	2021	jun-21	jun-22
Balance de Situación				
Activo Corriente*	\$37.92	\$52.13	\$43.00	\$54.07
Prestamos por cobrar	\$172.54	\$221.74	\$188.99	\$243.70
Propiedad, mobiliaria y equipo	\$1.40	\$1.66	\$1.62	\$1.93
Otros activos e intereses	\$14.52	\$18.17	\$15.39	\$14.58
Total de activos	\$226.38	\$293.70	\$249.00	\$314.28
* La cuenta de activo no corriente no contempla cartera de prestamos del corto plazo				
Cuentas por pagar - proveedores	\$0.48	\$0.28	\$0.44	\$0.27
VCN's	\$37.58	\$34.05	\$40.09	\$38.58
Bonos	\$131.81	\$196.10	\$156.25	\$204.98
Otros pasivos	\$40.41	\$42.44	\$34.08	\$46.15
Total de pasivos	\$210.27	\$272.86	\$230.86	\$289.98
Patrimonio				
Capital Social Autorizado	\$11.00	\$11.00	\$11.00	\$11.00
Utilidades no distribuidas	\$4.81	\$6.59	\$5.76	\$7.71
Total de patrimonio	\$16.11	\$20.84	\$18.14	\$24.31
Total de pasivos y patrimonio	\$226.38	\$293.70	\$249.00	\$314.28
Estado de Resultados				
Ingresos	\$15.67	\$17.66	\$8.32	\$10.31
Gasto financieros	\$12.22	\$15.08	\$6.98	\$7.93
Otros ingresos	\$4.80	\$7.97	\$3.72	\$3.73
Gastos generales y administrativos	\$7.03	\$8.28	\$3.89	\$4.52
Ganancia en operaciones	\$1.22	\$2.27	\$1.17	\$1.59
Utilidad antes de impuesto	\$1.23	\$2.28	\$1.59	\$1.17
Impuesto sobre la renta	\$0.22	\$0.28	\$0.16	\$0.13
Utilidad neta	\$1.01	\$1.99	\$1.44	\$1.04

Principales Indicadores

	2020	2021	jun-21	jun-22
Deuda Patrimonio	13.05	13.09	12.73	11.93
Apalancamiento	92.88%	92.90%	92.72%	92.27%
Cobertura de reservas	0.00	0.00	0.00	0.00
Cartera en riesgo	1.797%	1.330%	1.454%	0.968%
Indice de vencimiento	0.96%	0.66%	0.73%	0.49%
Margen Operativo	7.77%	12.85%	14.03%	15.39%
Margen Neto	6.43%	11.29%	17.27%	10.07%
ROA	0.32%	0.68%	0.58%	0.33%
ROE	6.01%	9.57%	7.93%	4.27%

Deuda Patrimonio: Pasivo/Patrimonio

Apalancamiento: Pasivo/Activo

Cobertura de reservas: Provisión por incobrabilidad / Préstamos vendidos

Cartera en riesgo: Préstamos en mora mayor a 30 días/Préstamos brutos

Indice de vencimiento: Préstamos vendidos / Préstamos brutos

Margen Operativo: Utilidad Operativa/Ingresos

Margen Neto: Utilidad Neta/Ingresos

ROA: Utilidad Neta/Activos

ROE: Utilidad Neta/Patrimonio

Fecha de elaboración: Agosto 2022

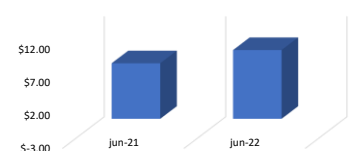
Elaborado por: Gerardo Martínez

Revisado por: Edgar Hernández

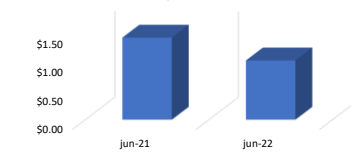
Prestamos Netos
Período Junio 2021 - Junio 2022
Cifras expresadas en millones de dólares



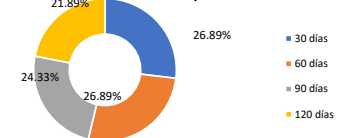
Ingresos
Período Junio 2021 - Junio 2022
Cifras expresadas en millones de dólares



Utilidad Neta
Período Junio 2021 - Junio 2022
Cifras expresadas en millones de dólares



Distribución de cartera por morosidad - Para los rangos mayores a 30 días
Período a junio 2022



La cartera con morosidad mayor a 30 días solo reprenta al 0.97% de la cartera total.

Indice de vencimiento
Período Junio 2021 - Junio 2022
Expresado en porcentaje (%)



NOTA DE RESPONSABILIDAD: La información que contiene este documento se ofrece con el único propósito de brindar información actualizada y en ningún momento se deberá considerar como una oferta para comprar y/o vender títulos valores u otros instrumentos financieros. Ninguna información en este documento se considerará como asesoría en materia de inversiones. La información y opiniones en este correo provienen de fuentes en las SGB confía, sin embargo no se responsabiliza por pérdidas que surjan del material presentado en este documento.

INFORMACION ADICIONAL REFERENTE A NEGOCIACIONES DE MERCADO DE VALORES EXTRANJEROS: a) El inversionista es responsable de informarse previamente de los valores de que se trata y de sus circunstancias, antes de tomar cualquier decisión de inversión. b) Los valores no están sujetos a las leyes locales. d) La información de los valores puede encontrarse en un idioma distinto al castellano. e) Ante litigios, resolución de conflictos, situaciones de no pago del emisor extranjero u otros eventos similares, deberá recurrir al respectivo emisor extranjero o ante las autoridades del país de origen de donde provienen dichos valores, para resolver sobre los mismos. f) Servicios Generales Bursátiles S.A. de C.V. es una casa de corredores de bolsa autorizada por la Superintendencia a negociar estos valores, que como tal se le exige transmitir al inversionista la misma información a que tienen acceso otros inversionistas y a realizar estas operaciones con operadores extranjeros autorizados para operar en los mercados donde el inversionista decida realizar las inversiones.