

Hipotecaria Metrocredit, S.A.

Comité No. 03/2025	
Informe con EEFF no auditados al 30 de junio de 2024	Fecha de comité: 10 de enero de 2025
Periodicidad de actualización: Semestral	Sector Financiero/Panamá
Equipo de Análisis	
Fredy Vásquez evasquez@ratingspcr.com	Erwin Torres etorres@ratingspcr.com (502) 6635-2166

Fecha de información Fecha de comité	HISTORIAL DE CALIFICACIONES							
	dic.-20 9/7/21	jun.-21 3/12/21	dic.-21 1/7/22	jun.-22 6/1/23	dic.-22 19/05/23	jun.-23 11/12/23	dic.-23 30/05/24	jun.-24 10/01/25
Fortaleza Financiera	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	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
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 83-15	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-}
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 697-17	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-}
Programa de Bonos Hipotecarios SMV 392-21	PA ^{AA-}	PA ^{AA-}	PA ^{AA-}	PA ^{AA-}	PA ^{AA-}	PA ^{AA-}	PA ^{AA-}	PA ^{AA-}
Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios (265-23)					PA ^{AA-}	PA ^{AA-}	PA ^{AA-}	PA ^{AA-}
Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios SMV 157-24							PA ^{AA-}	PA ^{AA-}
Programa de Acciones Preferidas Acumulativas	PA ^{A-}	PA ^{A-}	PA ^{A-}	PA ^{A-}	PA ^{A-}	PA ^{A-}	PA ^{A-}	PA ^{A-}
Programa de Acciones Preferidas Acumulativas (nueva emisión)								PA^{A-}
Perspectiva	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 asignar** la calificación de **PAA-** al **Programa de acciones preferidas acumulativas** y **mantener** la calificación de **PAA** a la **Fortaleza Financiera**, de **PA1** al **Programa de Valores Comerciales** de **PAAA-** al Programa de Bonos hipotecarios, de **PAA-** para el **Programa de Acciones Preferidas Acumulativas** con perspectiva '**Estable**' de **Hipotecaria Metrocredit, S.A.** con **estados financieros no auditados al 30 de junio de 2024**. La calificación se fundamenta en el crecimiento y calidad de la cartera de créditos con una adecuada cobertura hipotecaria. Asimismo, se considera leves niveles de morosidad. Por su parte, se consideran los estables indicadores de rentabilidad y liquidez. Aunado a lo indicado se tienen elevados niveles de apalancamiento. Por último, se toma en cuenta la mejora en los indicadores de solvencia.

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 junio de 2024, la cartera bruta totalizó B/. 387.6 millones, mayor al promedio (B/.247.3 millones) se visualiza que la cartera ha estado creciendo en el período evaluado. La cartera muestra una concentración del 99.5% en préstamos con garantía hipotecaria y un 0.5% en préstamos a jubilados, con el 99.4% de los préstamos en categoría corriente. La cartera de préstamos cuenta con garantías hipotecarias por B/. 445.1 millones, demostrando una cobertura hipotecaria 1.54 veces y un Loan to Value (LTV) del 64.94% y cobertura promedio 66.4%, lo cual es adecuado para la entidad. La morosidad se ha mantenido a lo largo del período evaluado situándose en 0.26%, 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.

Adecuados en los niveles de rentabilidad. Durante el primer semestre de 2024, van en aumento los ingresos financieros integrado principalmente por intereses ganados con el 82%, ingresos-gastos de manejo 12%, e intereses ganados-plazos fijos 6%, siendo las principales fuentes de ingresos. En consecuencia, el margen financiero bruto se ubicó en 35.2%. A pesar de que los ingresos aumentaron el margen neto tiene una tendencia a la baja ubicándose en 9.4%. El patrimonio aumentó ha demostrado una tendencia de crecimiento derivado de las utilidades no distribuidas con el 43% de participación, 36% capital en acciones y acciones preferidas 22%. El ROE de la empresa se situó en 5.5% (en un semestre o 11% anualizado) y el ROA en 0.5% (en el semestre o 0.91 anualizado). La empresa ha demostrado resultados positivos lo que demostrando adecuados indicadores de rentabilidad.

Adecuados niveles de liquidez. A la fecha de análisis, las disponibilidades totalizaron B/. 54.8 millones, superior al promedio (B/.44.3 millones). Por otra parte, las inversiones se han mantenido durante el período evaluado 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 96.8% son bonos y VCN's, corresponde a bonos hipotecarios 89.9%, seguido por los VCN's que conformaron el 6.8% del total de pasivos costeables, siendo estas fuentes utilizadas como capital de trabajo. En consecuencia, el índice de liquidez inmediata se situó en 92.5%¹. Asimismo, al considerar las inversiones, la liquidez mediata se situó en 19.4% inferior al promedio (20.9%), aunque la variación entre ambos indicadores leves, estos porcentajes se han mantenido a lo largo del periodo evaluado.

Mejora de la solvencia patrimonial. Al 30 de junio de 2024, el endeudamiento patrimonio se ubicó en 11 veces, ha mejorado a lo largo del período evaluado (promedio 12 veces). El patrimonio totalizó B/.30.7 millones. El 42.7% lo componen las utilidades no distribuidas, 35.8% capital en acciones y 21.5% acciones preferidas.

Cobertura de garantías en los programas de emisiones. Hipotecaria Metrocredit, S.A., posee en total siete programas de emisiones corporativas hipotecarias, dos programas de VCNs y acciones preferentes acumulativas. 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), cada emisión tiene su propia garantía de avalúos y créditos establecida, por lo que, el riesgo de incumplimiento del pago de sus obligaciones es bajo, reflejando una buena cobertura sobre los mismos.

¹ Efectivo en caja y bancos/pasivo corriente

Factores Clave

Factores que pudieran aumentar la calificación

Fortalecimiento de la solvencia patrimonial con reducción del apalancamiento aunado a una diversificación en la cartera de créditos. Así mismo una mejora sostenida en los indicadores de rentabilidad.

Factores que pudieran disminuir la calificación

Desmejora en la calidad de la cartera y disminución sostenida de sus niveles de rentabilidad.

Limitaciones a la calificación

Limitaciones encontradas: No se encontraron limitaciones.

Limitaciones potenciales: (Riesgos Previsibles): Fluctuaciones en los precios de los bonos debido a cambios en las tasas de interés y pérdida del poder adquisitivo de los pagos de intereses debido a la inflación.

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 2020 a 2023 y junio 2023-2024.
- **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 primer semestre de 2024, la economía panameña experimentó un crecimiento del 2.5%, según cifras del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC). Este crecimiento refleja una desaceleración significativa en comparación con el 7.3% registrado en el mismo periodo de 2023, y marca un cambio notable frente al dinamismo económico de años anteriores. La principal causa de esta desaceleración es la suspensión temporal de las operaciones de la mina de cobre "Cobre Panamá", uno de los motores económicos del país, después de que la Corte Suprema de Justicia declarara inconstitucional el contrato con First Quantum. Esta interrupción ha reducido considerablemente los ingresos fiscales, aumentado el déficit y generada incertidumbre en torno a la posible pérdida del grado de inversión, lo que podría elevar los costos de financiamiento externo para el país.¹

A pesar de estos desafíos, Panamá sigue siendo un centro logístico y financiero estratégico en la región. Sectores como la construcción, el comercio al por mayor y menor, y el turismo continúan impulsando el crecimiento. El sector turístico, en particular, ha mostrado signos de recuperación tras las restricciones impuestas durante la pandemia. Sin embargo, el impacto del fenómeno de El Niño ha afectado severamente el Canal de Panamá, un pilar clave para la economía del país. La sequía ha reducido el nivel de los lagos que alimentan el canal, provocando una disminución en el tráfico de barcos y, consecuentemente, en los ingresos por peajes, lo que añade presión al ya complicado panorama económico.

En el ámbito fiscal, la suspensión de la mina y los retos logísticos han incrementado las tensiones. La exclusión de Panamá de la lista de países de alto riesgo de la Unión Europea en materia de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo es uno de los pocos desarrollos positivos en el panorama financiero, ya que puede mejorar el clima de negocios y atraer

mayores inversiones extranjeras. No obstante, las calificadoras de riesgo siguen monitoreando de cerca las medidas fiscales que tomará el nuevo gobierno, especialmente en un contexto de creciente déficit fiscal y deuda pública.

En cuanto a la inflación, el país cerró el año 2023 con una tasa acumulada de 1.5%, y se proyecta que esta alcanzará el 2.2% a finales de 2024. Aunque la inflación se mantendrá controlada, el déficit fiscal es un tema urgente que debe abordarse. Se espera que el nuevo gobierno implemente reformas fiscales que fortalezcan el sistema de recaudación y controlen los gastos públicos, con el objetivo de mitigar el riesgo de refinanciamiento y asegurar la sostenibilidad económica a largo plazo. Las proyecciones a mediano plazo indican que el crecimiento del PIB podría estabilizarse en torno al 4%, aunque persisten riesgos significativos vinculados a la situación fiscal y climática.²

En resumen, Panamá enfrenta un escenario económico desafiante en 2024, con la necesidad de superar las consecuencias de la crisis minera y los efectos del cambio climático en su infraestructura clave. No obstante, su posición como centro financiero y logístico, junto con una economía diversificada, le proporciona una base sólida para retomar un crecimiento sostenido si se implementan políticas adecuadas para enfrentar estos retos.

Panorama Internacional

Según las Perspectivas económicas mundiales del Banco Mundial, se prevé una moderación del crecimiento económico, estimándose en 2.6% para el 2024, manteniéndose similar a lo proyectado durante 2023, siendo el tercer año consecutivo de desaceleración. Esta tendencia es resultado de varios factores, incluyendo la prolongación de conflictos geopolíticos, tensiones comerciales y políticas monetarias más estrictas. A pesar de estos desafíos, a inicios de 2024, la actividad global se fortaleció, impulsada por una sólida expansión de la economía de Estados Unidos. La bajada de las tasas de interés globales ha sido moderada por las presiones inflacionarias persistentes en economías clave.

Adicionalmente, se prevé que la inflación mundial descienda a 4.5% en 2024. En ese sentido, dicha baja causaría que se cumplan con los objetivos de los bancos centrales, aunque a un ritmo más lento. La alta inflación sigue siendo impulsada por los precios elevados de productos básicos y los choques de oferta, especialmente en el sector de alimentos debido a fenómenos climáticos extremos. Aunque se proyecta una disminución de la inflación, la persistencia de fenómenos climáticos extremos y otros factores externos podrían generar volatilidad en los precios de los productos básicos.

La Niña sigue siendo una de las problemáticas más importantes para las economías en 2024. Se estima que La Niña continúe afectando las condiciones meteorológicas, con una mayor probabilidad de sequía en algunas regiones y lluvias intensas en otras, lo que podría generar disrupciones en la producción agrícola y elevar los precios de los alimentos. Es importante destacar que, aunque los informes más recientes se refieren a junio, los datos disponibles al cierre de 2023 y al 30 de junio indican que La Niña ha sido el principal fenómeno climático influyendo en las condiciones globales. La transición de El Niño a La Niña puede generar impactos distintos en la economía, y es fundamental monitorear de cerca su evolución para evaluar sus consecuencias en la inflación y otros indicadores económicos.

Con respecto a la región de América Latina y el Caribe, se prevé que su crecimiento disminuirá hasta un 1.8% en 2024, para repuntar a 2.7% en 2025. Los efectos persistentes de la restricción monetaria seguirán influyendo en el crecimiento a corto plazo; sin embargo, se pronostica que la disminución de la inflación permitirá a los bancos centrales reducir las tasas de interés, lo que podría estimular la inversión y ser beneficioso para la región. Por su parte, entre los riesgos que persisten se encuentran que las condiciones financieras mundiales se vuelvan más restrictivas, elevados niveles de deuda local y desaceleración de China, que afectaría a las exportaciones de la región y los cambios climáticos como se mencionó con anterioridad. Adicionalmente, si Estados Unidos presenta una actividad económica más sólida podría tener un impacto positivo en América Central y el Caribe.

En comparación con otros países de la región, República Dominicana se destaca por liderar el mayor crecimiento proyectado, alcanzando un 5.1% en 2024 y 5% para 2025, atribuido a una reducción en su inflación y un aumento en las actividades económicas, particularmente en el sector turístico. Le sigue de cerca Costa Rica con 3.9% y 3.7% para 2025, mostrando una moderación en su crecimiento, con un fuerte enfoque en exportaciones de servicios y turismo. Por su parte, Nicaragua se pronostica un crecimiento en 2024 de 3.7% y 3.3% para 2025, impulsado por la continuidad de inversiones y estabilidad económica a pesar de desafíos políticos. Honduras se proyecta en 3.4% y 3.3% para 2025, mostrándose como estable si la inflación se modera y teniendo estabilidad macroeconómica; mientras que, El Salvador crecería en 3.2% y 2.7% para 2025, ante un moderado crecimiento en las remesas y reformas estructurales. Adicionalmente, Guatemala se presenta en 3% y 3.5% para 2025 teniendo un crecimiento moderado en remesas y estabilidad económica general. Por último, Panamá es el país que presenta mayores desafíos para su crecimiento en 2024 proyectando 2.5% y 3.5% para 2025. El crecimiento más lento en 2024 se debe al cierre de la mina Cobre Panamá y la reducción del tráfico en el Canal de Panamá debido a la sequía.

Estados Unidos desempeña un papel importante en la dinámica económica global, teniendo un impacto significativo en la región de Centroamérica y el Caribe. Las proyecciones indican que la economía estadounidense experimentará una desaceleración debido a un endurecimiento de las condiciones financieras y políticas monetarias restrictivas implementadas por el Banco de la Reserva Federal. En cuanto a la inflación, se estima que tendrá una reducción, aunque se mantendrá en niveles por encima de la pandemia, esto aunado a una reducción en el gasto fiscal junto con el aumento de las tasas de interés influirán negativamente en la demanda interna. Las exportaciones e importaciones

estadounidenses son fundamentales para el comercio mundial, y cualquier cambio en la política comercial de Estados Unidos, como la imposición de aranceles y restricciones, puede alterar significativamente las cadenas de suministro globales.

Las perspectivas para 2024-2025 presentan un crecimiento moderado y desafíos persistentes. Manteniendo riesgos geopolíticos, tensiones comerciales y los cambios climáticos, que continuarán siendo factores determinantes ante la dinámica económica global y regional. Las economías emergentes son las que pueden salir más afectadas por lo que deben estar preparadas para un entorno económico complejo, buscando estrategias que le permitan mantener el crecimiento y mitigar los riesgos.

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 realizó 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.

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, el último cambio se realiza el 22 de octubre de 2024. 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.

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.

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 99.5% de la cartera total; además, hay préstamos a jubilados que representan el 0.5% y préstamos personales con descuentos directos que representan el 0.02% del total.

Productos²

- 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 junio 2024, 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.

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.

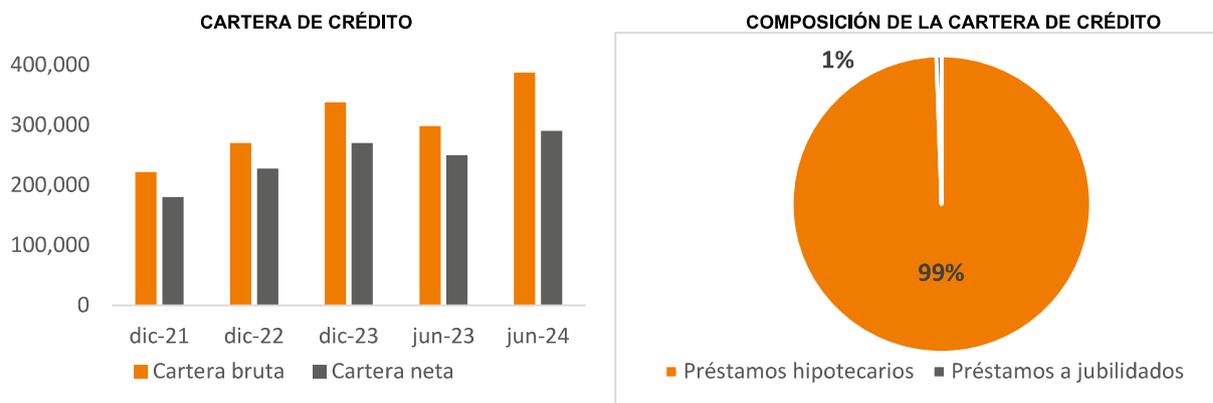
Debido a que las financieras no cuentan con una normativa específica en criterios regulatorios, especialmente los que rigen la clasificación de cartera dispuestos en el Acuerdo 4-2013 de la SBP, Hipotecaria Metrocredit, S.A. no está obligada a mantener una provisión para cuentas incobrables. No obstante, 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.

² Todos los préstamos son con garantía hipotecaria.

Calidad de la cartera

A junio 2024, la cartera bruta totalizó B/. 387.6 millones reflejando un incremento interanual de B/. 89.2 millones (+29.9%), y mayor al promedio (B/.247.3 millones) de los últimos cinco años. La cartera neta se ubica en B/.290.6 millones. Los años evaluados han mostrado crecimiento de la cartera manteniéndose con más del 99% como saldo corriente. Los préstamos hipotecarios ascienden a: B/.385.4 millones (99.5%) y a jubilados en B/. 2.1 millones (0.5%). Esto demuestra un adecuado manejo de sus políticas de crédito. Los 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 93.5% de la cartera corresponde a préstamos a largo plazo (mayores a 1 año), dada la naturaleza del negocio, mientras que el 6.5% restante corresponde a préstamos menores a 1 año. Al período de análisis los intereses no devengados y comisiones de manejo totalizó B/. 97 millones. La financiera no cuenta con cartera modificada.

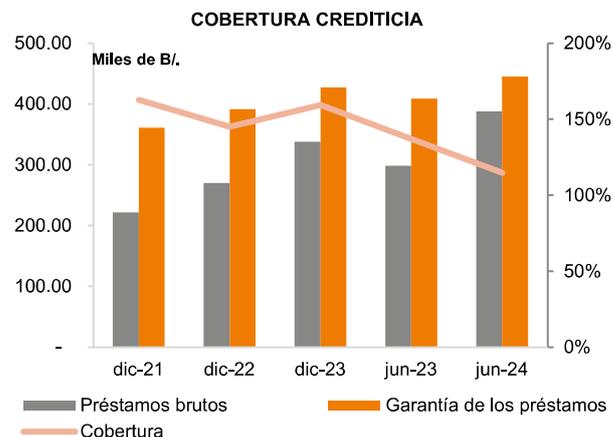
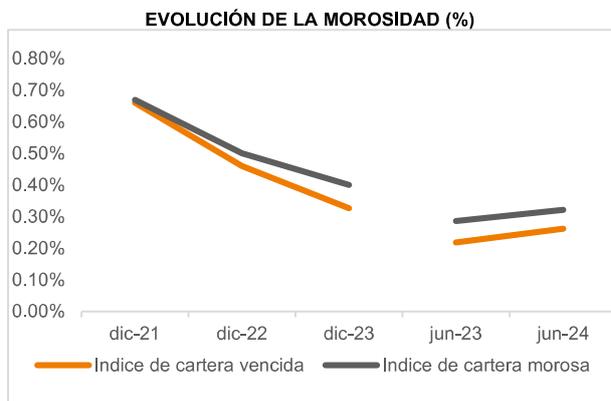


Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

A junio de 2024, la cartera de préstamos clasificada como corriente representó el 99.4% del total de la cartera bruta, totalizando B/. 385.3 millones, lo que refleja un incremento interanual de B/. 88.5 millones (+29.8%). Por otra parte, los préstamos vencidos o en proceso judicial totalizaron B/. 1 millón, estando en el promedio de los últimos cinco años y representando el 0.26% del total de la cartera de préstamos. Por otra parte, la morosidad de la cartera está por encima del promedio de los últimos cinco años por B/. 1 millón (promedio B/.1.1 millones), representando un 0.32% del total de la cartera. 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 junio 2024, el valor de las hipotecas dadas en garantías sobre préstamos totalizó B/. 445.1 millones, estando sobre el promedio (B/.380 millones) por B/. 65.1 millones (+15%), lo cual va alineado al aumento de los préstamos otorgados. Derivado de esto, la empresa mostró una cobertura hipotecaria (garantías sobre préstamos) del 115%, (154%) inferior al período evaluado (promedio 169%). Asimismo, el ratio LTV (Loan to Value) fue del 64.94%, estando por encima del promedio (63.1%), 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. Es importante mencionar que las emisiones tienen hasta 180 días para constituir la garantía, contando además de las hipotecas con pagarés de préstamos a jubilados, propiedades reposeídas y efectivo al 100%



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

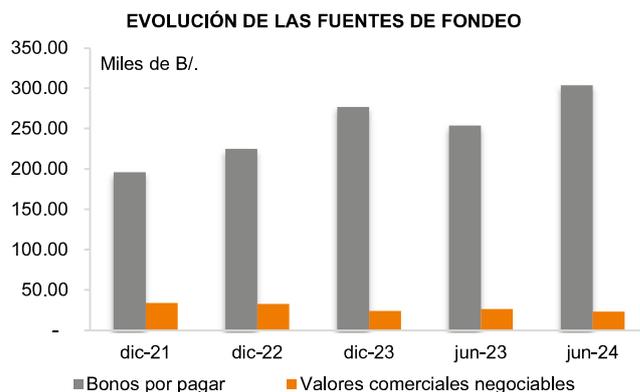
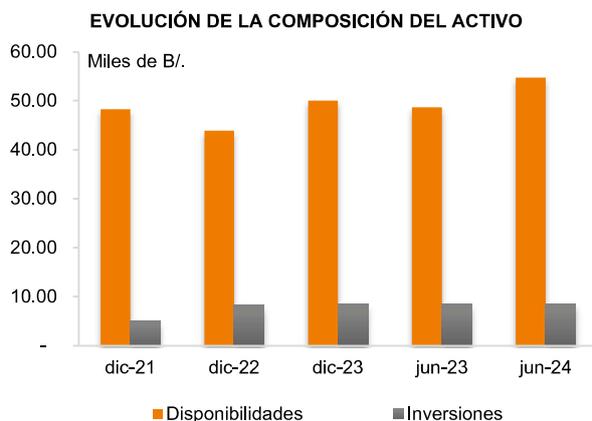
Riesgo de Liquidez

A junio 2024, los activos líquidos estuvieron compuestos por efectivo y depósitos en bancos, representando el 14.9% del total de activos. Las disponibilidades totalizaron B/. 54.8 millones, aumentando interanualmente en B/. 6.1 millones (+12.5%). Se observa que las disponibilidades han aumentado en los últimos cinco años al promedio (B/.44.3 / +23.7%), integrado por el efectivo en caja y bancos 41.2%, depósitos a plazos fijos 58.8%.

En lo que respecta a las inversiones, corresponden a acciones y bonos del Estado, que totalizaron B/. 8.5 millones, manteniéndose estable durante el período evaluado, 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 por pagar (89.9%), los cuales totalizaron B/. 303.6 millones, un incremento interanual del 9.4% promedio, aunado a esto también utiliza el financiamiento con valores comerciales negociables por pagar del 6.8% lo que indica que la financiera realiza su operación con apalancamiento. En menor porción están otros pasivos.

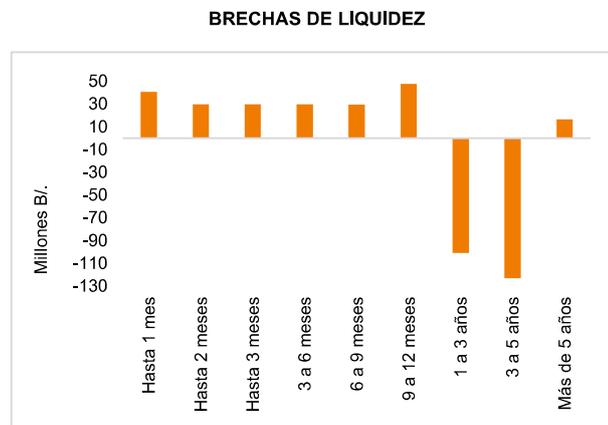
Es por lo cual, que el índice de liquidez inmediata se ubicó en 92.5% asimismo, la liquidez mediata se ubicó en 19.4%. En ese sentido, tanto la liquidez inmediata como la mediata se ha mantenido estables reflejando adecuados niveles de acuerdo con la industria. Esto se debe a un aumento proporcionalmente 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%.



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 se vuelve a positiva a más de 5 años, esto se debe al aumento del instrumento de deuda, en forma de bonos. A partir de la brecha de más de 5 años la Hipotecaria vuelve a tener bandas positivas derivado principalmente por el incremento de préstamos y el portafolio de inversiones. Ante un escenario de estrés, Metrocredit mantiene reservas de liquidez y de activos fácilmente realizables, para asegurarse que mantiene suficiente liquidez.

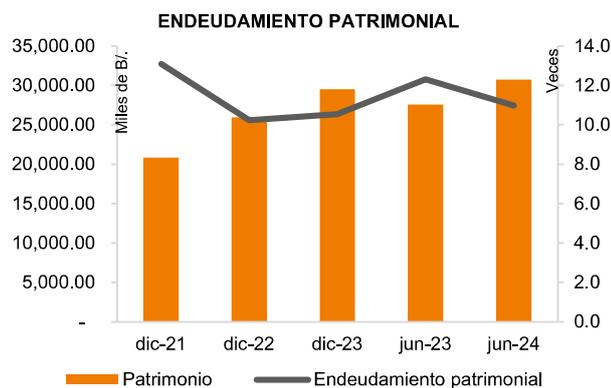


Fuente: Hipotecaria Metrocredit, S.A. / Elaboración: PCR

Riesgo de Solvencia

Al 30 de junio 2024, el patrimonio de Hipotecaria Metrocredit, S.A., totalizó B/. 30.7 millones, mostrando un incremento interanual de B/. 3.2 millones (+11.5%), 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/. 13.1 millones, teniendo un aumento en B/. 2.7 millones (+25.5%). Lo que demuestra que la financiera ha estado fortaleciendo su patrimonio con las utilidades no distribuidas a lo largo de los años evaluados siendo esta cuenta la que representa el 42.7% del patrimonio, seguido de capital en acciones por 35.8% y finalmente acciones preferidas con el 21.5%.

Con respecto al endeudamiento patrimonial, este se situó en 11.0 veces estando levemente bajo el promedio (12 veces), lo cual demuestra niveles elevados de apalancamiento siendo estables a lo largo del período evaluado, se percibe incremento de la deuda y el incremento del patrimonio lo que ha mantenido 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.



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

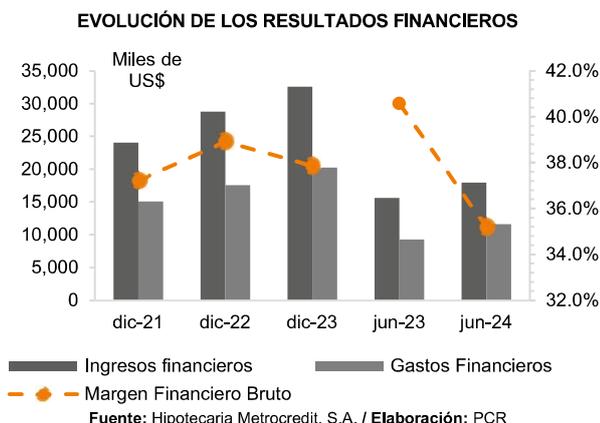
Riesgo de Tasa de Interés

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 junio 2024, 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%.

Resultados Financieros

A junio de 2024, los ingresos financieros de Hipotecaria Metrocredit, S.A., totalizaron B/. 17.9 millones, (promedio B/.13.7 millones) mostrando un incremento en el período evaluado lo que indica que al cierre de diciembre 2024 los ingresos se estiman que sean mayores derivado de la tendencia. La mayor fuente de ingresos son los intereses ganados por ascienden a B/. 14.7 millones (81.8% de los ingresos), le siguen los ingresos por gastos de manejo en B/. 2.1 millones (12%) y finalmente los intereses ganados en los plazos fijos por B/. 1.1 millones (6.2%). Se visualiza que los ingresos han tenido al mismo efecto en el crecimiento según el período evaluado manteniendo una participación similar. El crecimiento en los ingresos se dio principalmente por el incremento observado en la cartera bruta (+16.3%), derivado principalmente por los préstamos hipotecarios. La tasa activa promedio ponderada es 11.5%.

En lo que respecta a los gastos financieros, al período de análisis, totalizaron B/. 11.6 millones, incrementado estando sobre el promedio (B/.8.2 millones), este incremento está relacionado con la emisión de deuda (instrumentos) intereses por Bonos y VCN's y devengan una tasa pasiva promedio ponderada de 6.62%. Conforme a lo anterior, el margen financiero bruto se situó en B/ 6.3 millones, experimentando un leve aumento durante el período evaluado (B/.5.3 millones), se observa crecimiento aunado a los ingresos. Se hace referencia que el 65% de los ingresos corresponden a los gastos financieros por el pago de los instrumentos de deuda emitidos y el 32% corresponde a los gastos de operación, siendo 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, el efecto de la disminución en el margen financiero corresponde a que en jun-23 se obtuvo un peso de 59% en gastos financieros y a jun-24 fue del 65%.

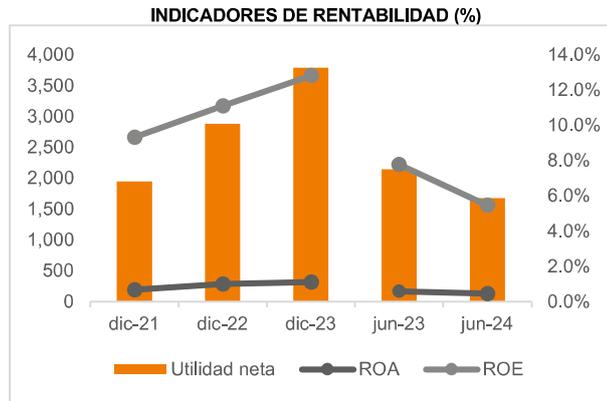


En relación con lo mencionado anteriormente, el rubro de otros ingresos, correspondiente a los cargos por cierre de los préstamos otorgados, ha mantenido una tendencia de crecimiento actualmente se sitúa en B/.1.2 millones. Los otros ingresos se integran por ingresos legales (53.7%), seguros (17.8%), avalúos (8.7%) y varios (7.5%), siendo las cuentas más representativas que conforman el 87.7%. Como resultado, el margen operacional bruto alcanzó los B/. 7.5 millones, siendo superior al promedio (B/.6.2 millones). En cuanto a los gastos operacionales, a la fecha de análisis, sumaron B/. 5.7 millones, superior al promedio de B/.4.5 millones.

Como resultado de lo anterior, el margen operativo neto totalizó B/. 1.8 millones, mostrando un crecimiento sobre el promedio (B/.1.6 millones). Asimismo, el índice de eficiencia operativa se situó en 75.8%, reflejando una leve desmejora del promedio (74.1%). Después de deducir el impuesto sobre la renta causado, que totalizó B/. 1.7 millones (promedio B/.1.5 millones) estando levemente superior al promedio. Se estima que la utilidad estará por debajo 11.4% (B/.432.3 miles) con relación al año 2022.

Rentabilidad

Derivado de lo anterior, el ROA de la empresa se situó en 0.46% (promedio 0.50%) (anualizado 0.91%). Por otro lado, el ROE de la empresa se situó en 5.5% (promedio 6.3%) (10.92% anualizado). El efecto se refleja en el aumento de los activos y patrimonio, se considera también la utilidad refleja leve disminución de la rentabilidad de la financiera. Así, se observa que han sido capaces de generar mayor rentabilidad a partir de sus operaciones.



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

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 (USD 1,000.00) 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. Realizarán traspaso mediante cesión a El Fideicomiso de los bienes incluyendo entre otros:
Garantías:	<p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>€ 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%).</p> <p>(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.</p> <p>€ Ganancias de capital, intereses, créditos y cualesquiera otros beneficios, derechos o acciones dimanantes de los bienes fideicomitados.</p> <p>(f) Cartera de bienes repositados, 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.</p> <p>(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.</p>
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
Serías y denominaciones:	Los Bonos serán emitidos en forma global (Macrotítulo), registrados y sin cupones en denominaciones de mil dólares (USD 1,000.00) o sus múltiplos de acuerdo a la demanda en el mercado. Se emitirá un macrotítulo por cada serie que salga al mercado.
Plazo:	
Fecha de vencimiento:	Para todas las series que se emitan la fecha de vencimiento de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo.
Tasa de interés:	Podrá ser fija o variable a opción de El Emisor. En caso de ser variable, los VCN's de dicha serie devengarán una tasa de interés equivalente al rendimiento del Treasury a 10 años más un diferencial, con un piso y techo de tasa (mínimo y máximo)
Periodicidad de pago de intereses:	
Garantías:	Los VCNs estarán garantizados con un Fideicomiso Paraguas de Garantía Irrevocable (ómnibus trust) a ser constituido con CENTRAL FIDUCIARIA, S.A., con el objetivo de garantizar el pago del capital, de los intereses periódicos y moratorios, y de cualquier otra suma que por cualquier concepto se le adeude a los Tenedores Registrados de la Emisión indicada y de cualquier otra Emisión de Valores que en el futuro registre ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá a favor del cual se realizará la cesión de bienes fiduciarios tal como se especifica en la Sección G- Garantía del prospecto.
Pago de capital:	Al vencimiento
Redención anticipada	Los VCN's podrán ser redimidos anticipadamente total o parcialmente a opción del Emisor, en cualquier momento a partir de su Fecha de Emisión a un precio equivalente al 100% (sin prima de riesgo adicional) del saldo insoluto a capital, en cualquier Día de Pago

	de Interés. Siempre y cuando el Emisor haya cumplido con las condiciones establecidas en la sección A.11 del prospecto.
Respaldo:	Crédito general del emisor
Uso de los fondos:	El producto neto de la emisión será utilizado como capital de trabajo para expandir las operaciones de crédito del Emisor, también podrá ser utilizado para cancelar cualquier emisión de valores que se encuentre emitida y en circulación del Emisor. Corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos a través de la vigencia del Programa Rotativo de Valores Comerciales Negociables, en atención a las condiciones del negocio y necesidades financieras de la empresa, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales
Fiduciario:	Central Fiduciaria, S.A.

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

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 (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.
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 30 DE JUNIO 2024

EMISIÓN	MONTO DE LA EMISION	MONTO EN CIRCULACIÓN	MONTO DISPONIBLE	COBERTURA
Programa de bonos (US\$ 45 millones SMV 83-15)	36,723,000	34,535,000	2,188,000	Crédito del Emisor
Programa de bonos (US\$ 40 millones SMV 423-16)	28,400,000	28,395,000	5,000	200%
Programa de bonos (US\$ 45 millones SMV 697-17)	33,305,000	33,240,000	65,000	200%
Programa de bonos (US\$ 70 millones SMV 179-19)	32,259,000	32,016,000	243	150%
Programa de bonos (US\$ 100 millones SMV 392-21)	86,695,000	85,777,000	918,000	120%
Programa de bonos (US\$ 200 millones SMV 265-23)	93,236,000	89,620,000	3,616,000	Garantizados por el fideicomiso

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

- 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.

INSTRUMENTO	RESOLUCION	GARANTIA CREDITO	GARANTÍA AVALUO
VCNS	342-21	110%	120%
BONOS	83-15	110%	150%
BONOS	423-16	110%	200%
BONOS	697-17	110%	200%
BONOS	179-19	110%	150%
BONOS	392-21	110%	120%
BONOS	265-23	100%	100%
BONOS	157-24	100%	100%

Programa de Emisión de Acciones Preferidas Acumulativas Abreviado por USD 10,000,000.00 (NUEVA EMISIÓN)

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 9,851,756.39) 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.

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 junio de 2024 equivalen al 84% de lo estimado en la proyección de diciembre de 2024 (B/. 21.3 millones). Por otro lado, los gastos por intereses de Bonos y VCN llevan acumulado de las proyecciones el 74.1% (B/. 15.7 millones). Lo indicado refleja que los ingresos netos de junio ya superaron lo proyectado para el año 2024, sin embargo, si los gastos por bonos y VCN aumentan los ingresos netos pueden disminuir. Por su parte, los gastos generales y administrativos representan el 72.3% de la proyección, podría estimarse un aumento y sobrepasar lo proyectado. En consecuencia, la utilidad neta en junio 2024 totalizó B/. 1.7 millones, equivalente al 58% de lo proyectado para el cierre del año y se estima que supere lo proyectado una vez no aumenten los costos y gastos sobre las proyecciones. Esto indica que las proyecciones se han mantenido también considerando que el segundo semestre puede tener otras variables que cambien el dinamismo de la operación. A su vez se considera el manejo adecuado de sus operaciones y el cumplimiento de sus estimaciones.

Estado de Resultados Cifras en Balboas B/.	Real jun-24	AÑO 2024	AÑO 2025
Ingresos:			
Intereses ganados	17,927,633	21,315,186	23,020,401
Gastos por intereses			
Bonos y VCN	11,605,594	15,653,443	16,905,719
Financieros	14,264	805,814	829,988
<i>Total de gastos por intereses</i>	<i>11,619,858</i>	<i>16,459,257</i>	<i>17,735,707</i>
Total de ingresos por intereses, neto	6,307,775	4,855,929	5,284,694
Otros ingresos			
Ingresos – gastos de manejo	0	3,214,699	3,471,875
Intereses ganados – plazos fijos	1,034,162	1,670,805	1,754,345
Otros ingresos	200,760	1,291,830	1,356,422
<i>Total de otros ingresos</i>	<i>1,234,922</i>	<i>6,177,334</i>	<i>6,582,642</i>
Ingresos netos por interés y otros	7,542,697	11,033,263	11,867,336
Gastos generales y administrativos	5,718,500	7,911,080	8,148,412
Ganancia neta en operaciones	1,824,197	3,122,183	3,718,924
Ganancia en venta de bienes inmuebles	65,680	13,904	14,182
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	1,889,877	3,136,087	3,733,106
Menos: impuesto sobre la renta – estimado	211,649	241,286	246,112
Utilidad neta	1,678,228	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 15% para el periodo 2024-2025, lo indicado se ha cumplido para este semestre evaluado con este porcentaje. En junio 2024, la utilidad neta fue de B/. 1.7 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 junio de 2024, el EBITDA acumulado fue 68.9% superior al promedio mensual y cercano a la proyección para 2024, demostrando un adecuado manejo operativo.

Ratios Financieros	REAL jun.2024	AÑO 2024	AÑO 2025
EBITDA	13,509,735	19,595,344	21,468,812
Gastos Financieros	11,619,888	16,459,257	17,735,707
EBITDA / Gastos Financieros	1.2	1.2	1.2

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

Escenario sobre la nueva emisión de acciones

Balance General Hipotecaria Metrocredit (cifras en miles de B./)					Actual	Proyectado
	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24	jun-24
Activos	293,704	291,547	340,846	366,815	368,374	378,374
Disponibilidades	48,267	43,876	50,016	48,658	54,759	64,759
Inversiones	5,083	8,171	8,427	8,427	8,528	8,528
Préstamos brutos	221,740	270,194	337,745	298,365	387,589	387,589
Préstamos netos	221,740	227,576	270,024	0	290,592	290,592
Otros activos corrientes	3,865	4,176	4,475	4,079	5,381	5,381
Propiedades disponibles para la venta	4,088	3,325	2,932	3,161	2,932	2,932
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras	1,662	1,921	2,016	1,901	2,220	2,220
Otros activos no corrientes	9,000	2,501	2,956	2,224	3,963	3,963
Pasivos	272,864	265,601	311,305	339,245	337,639	337,639
Sobregiros bancarios	433	145	0	220	23	23
Cuentas por pagar - proveedores	278	128	158	198	174	174
V.C.N por pagar	34,046	32,616	24,080	26,241	23,105	23,105
Préstamos por pagar - bancos (corriente)	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos corrientes	494	869	1,042	2,078	1,006	1,006
Bonos por pagar	196,095	224,830	276,756	253,860	303,583	303,583
Préstamos por pagar - bancos (no corriente)	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos no corrientes (intereses no devengados)	41,518	7,011	9,268	56,647	9,747	9,747
Patrimonio	20,841	25,946	29,541	27,570	30,735	40,735
Capital en acciones	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000
Acciones preferidas	3,250	6,112	6,612	6,112	6,612	16,612
Utilidades no distribuidas	6,591	8,834	11,929	10,458	13,123	13,123
Pasivos + patrimonio	293,704	291,547	340,846	366,815	368,374	378,374
Pasivo / Patrimonio	13.09	10.24	10.54	12.30	10.99	8.29
Pasivo / Activo	0.93	0.91	0.91	0.92	0.92	0.89

Anexos

BALANCE GENERAL

Balance General Hipotecaria Metrocredit (cifras en miles de B/.)	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
Activos	293,704	291,547	340,846	318,655	368,374
Disponibilidades	48,267	43,876	50,016	48,658	54,759
Inversiones	5,083	8,171	8,427	8,427	8,528
Préstamos brutos	221,740	270,194	337,745	298,365	387,589
Préstamos netos	221,740	227,576	270,024	249,755	290,592
Otros activos corrientes	3,865	4,176	4,475	4,079	5,381
Propiedades disponibles para la venta	4,088	3,325	2,932	3,161	2,932
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras	1,662	1,921	2,016	1,901	2,220
Otros activos no corrientes	9,000	2,501	2,956	2,674	3,963
Pasivos	272,864	265,601	311,305	291,085	337,639
Sobregiros bancarios	433	145	0	220	23
Cuentas por pagar - proveedores	278	128	158	198	174
V.C.N por pagar	34,046	32,616	24,080	26,241	23,105
Préstamos por pagar - bancos (corriente)	0	0	0	0	0
Otros pasivos corrientes	494	869	1,042	2,448	1,006
Bonos por pagar	196,095	224,830	276,756	253,860	303,583
Otros pasivos no corrientes (intereses no devengados)	41,518	7,011	9,268	8,118	9,747
Patrimonio	20,841	25,946	29,541	27,570	30,735
Capital en acciones	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000
Acciones preferidas	3,250	6,112	6,612	6,112	6,612
Utilidades no distribuidas	6,591	8,834	11,929	10,458	13,123
Pasivos + patrimonio	293,704	291,547	340,846	318,655	368,374

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

ESTADO DE RESULTADOS

Estado de Ganancias y Pérdidas (Miles de B/.)	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
Ingresos financieros	24,023	28,768	32,569	15,595	17,928
Intereses ganados	17,665	22,520	26,466	12,841	14,662
Ingresos - gastos manejo	4,834	4,755	3,971	1,928	2,150
Intereses ganados – plazos fijos	1,525	1,493	2,132	826	1,116
Gastos financieros	15,081	17,573	20,236	9,268	11,620
Intereses financieros	421	126	49	21	14
Intereses de bonos	14,660	17,447	20,187	9,247	11,606
Margen financiero bruto	8,942	11,195	12,333	6,327	6,308
Otros ingresos	1,561	1,460	2,258	1,018	1,235
Margen operacional bruto	10,503	12,655	14,591	7,345	7,543
Gastos de operación	8,283	9,309	10,364	4,937	5,719
Margen operacional neto	2,220	3,347	4,227	2,408	1,824
Ganancia/Pérdida en venta de bien inmueble	6	9	128	41	66
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	2,226	3,356	4,355	2,449	1,890
Impuesto sobre la renta causado	281	475	566	307	212
Perdida extraordinaria no recurrente(Balboa Bank & Trust Corp)	0	0	0	0	0
Utilidad neta	1,944	2,881	3,789	2,142	1,678

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

INDICADORES FINANCIEROS

Indicadores Financieros Hipotecaria Metrocredit	dic-21	dic-22	dic-23	jun-23	jun-24
Liquidez					
Liquidez Inmediata	20.9%	17.0%	16.6%	17.3%	16.8%
Liquidez Mediata	23.1%	20.2%	19.4%	20.3%	19.4%
Solvencia					
Patrimonio en relación a Activos	7.1%	8.9%	8.7%	7.5%	8.3%
Pasivo en relación a Activos	92.9%	91.1%	91.3%	92.5%	91.7%
Patrimonio sobre Pasivo	7.6%	9.8%	9.5%	8.1%	9.1%
Patrimonio sobre Cartera de Créditos Bruta	9.4%	9.6%	8.7%	9.2%	7.9%
Patrimonio sobre Depósitos	9.0%	10.1%	9.8%	9.8%	9.4%
Pasivo sobre Patrimonio	13.1	10.2	10.5	12.3	11.0
Rentabilidad					
ROE	9.3%	11.1%	12.8%	7.8%	5.5%
ROA	0.7%	1.0%	1.1%	0.6%	0.5%
ROAE	9.3%	11.1%	12.8%	13.0%	10.8%
ROAA	0.7%	1.0%	1.1%	1.0%	0.9%
Eficiencia operativa	78.9%	73.6%	71.0%	67.2%	75.8%
Calidad de Activos					
Cartera Vencida / Cobro judicial	0.66%	0.46%	0.33%	0.22%	0.26%
Cartera Morosa	0.67%	0.50%	0.40%	0.29%	0.32%
Loan to Value	61.4%	69.0%	62.8%	73.0%	87.1%
Garantías sobre cartera bruta	162.8%	144.9%	159.3%	137.0%	114.8%
Márgenes de Utilidad					
Margen Financiero Bruto	37.2%	38.9%	37.9%	40.6%	35.2%
Margen Operacional Bruto	43.7%	44.0%	44.8%	47.1%	42.1%
Margen Operacional Neto	9.2%	11.6%	13.0%	15.4%	10.2%
Margen Neto	8.1%	10.0%	11.6%	13.7%	9.4%

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.