

METROCREDIT

HIPOTECARIA

Panamá, 5 de febrero de 2018.

HECHO RELEVANTE

Licenciada
Olga Cantillo
Gerente General
BOLSA DE VALORES DE PANAMA
Ciudad.

Estimada Licenciada Cantillo:

Hipotecaria Metrocredit, S.A. hace de su conocimiento el hecho relevante que nos place informarles, de que nuevamente reiteran la calificación de riesgo con grado de Inversión Local “pa A+” con perspectiva “Estable” en todas las emisiones de instrumentos de inversión para todos los programas rotativos de Bonos y VCN’s; y una vez mas ratifican la calificación de fortaleza financiera de la institución “pa A-” con perspectiva “Estable” por parte de la calificadora de riesgos Pacific Credit Rating.

Hipotecaria Metrocredit, S.A. a través de estas calificaciones demuestra, entre otras fortalezas, el continuo crecimiento de cartera con bajos niveles de morosidad, con una cartera robusta de mas de 98% créditos con garantía hipotecaria, la buena diversificación de fondeo y niveles de liquidez, y su capacidad de acceso a líneas de crédito, emisiones y otras formas de financiamiento, la mejora en la solvencia patrimonial reflejada interanualmente, el adecuado desempeño financiero que se muestra acorde con los competidores bancarios y la holgada cobertura de garantías hipotecarias, con factor explicito de protección mediante fideicomisos.

Esta calificación también considera las mejores prácticas y la calidad operativa por parte de nuestra empresa.

Aquí hacemos llegar el Link del informe por parte de Pacific Credit Rating. <http://www.ratingspcr.com/metrocredit-2017.html> donde se pueden observar las virtudes y reconocimiento por parte del mercado financiero y bursátil, a través de los 24 años de operaciones y más de once años como emisores, reflejados en nuestra calificación en el sector financiero no bancario.

Sin más por el momento, quedamos de ustedes.

ATENTAMENTE,



José María Herrera C.
Hipotecaria Metrocredit.
Gerente General.

Hipotecaria Metrocredit, S.A.

Comité No 07/18

Informe con Estados Financieros No Auditados al 30 de junio de 2017

Fecha de comité: 01 de febrero de 2018

Periodicidad de actualización: semestral

Sector Financieras/Panamá

Equipo de Análisis

Josué Cortez
jcortez@ratingspcr.com

Juan Fernando Diaz
jfdiaz@ratingspcr.com

(502) 6635.2166

HISTORIAL DE CLASIFICACIONES

Fecha de información Fecha de comité	jun-16 28/03/2017	dic-16 06/07/2017	jun-17 01/02/2018
Fortaleza Financiera	PA A-	PA A-	PA A-
Programa de Valores Comerciales (FG-003-14)	PA A+	PA A+	PA A+
Programa de Bonos Hipotecarios (FG-001-14)	PA A+	PA A+	PA A+
Programa de Bonos Hipotecarios (FG-003-45)	PA A+	PA A+	PA A+
Programa de Bonos Hipotecarios (SMV No. 697-17)	PA A+	PA A+	PA A+
Perspectivas	Estable	Estable	Estable

Significado de la Calificación

Categoría A: Emisores y 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 clasificación 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. Las calificaciones de PCR constituyen una opinión sobre la calidad crediticia de una entidad financiera y no son recomendaciones de compra y/o venta de instrumentos que esta emita".

Racionalidad

En Comité Ordinario de Calificación de Riesgo, PCR decidió por unanimidad ratificar la calificación "PA A-", con perspectiva "Estable", a la Fortaleza Financiera de Hipotecaria Metrocredit, S.A. y ratificar las calificaciones de "PA A+", con perspectiva "Estable", para las Emisiones de Valores Comerciales (FG-003-14) y de Bonos Hipotecarios (FG-001-14 y FG-003-45). Y otorgar la calificación "PA A+", de Bonos Hipotecarios (SMV No. 697-17).

La calificación de Hipotecaria Metrocredit se fundamenta en el crecimiento sostenido de su cartera de créditos con buena calidad en el segmento de consumo y una adecuada liquidez derivado de su modelo de negocios para el pago de sus obligaciones pactadas. La calificación también incorpora el apalancamiento patrimonial y eficiencia operativa.

Los programas de emisiones están garantizados con un Fideicomiso al cual deberán ceder créditos con saldo pendiente de cobros equivalente al 110% del saldo vigente emitido. Adicionalmente, estos créditos cedidos deberán contar con garantía hipotecaria sobre avalúos equivalente al 200% del saldo vigente emitido, teniendo así la entidad un riesgo bajo de incumplimiento de sus emisiones.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

La calificación de riesgo otorgada a la Fortaleza Financiera y emisiones de Hipotecaria Metrocredit, se basó en la evaluación de los siguientes aspectos:

- **Crecimiento de cartera con bajos niveles de morosidad.** Para la fecha del análisis, la cartera de Hipotecaria Metrocredit mostró un crecimiento de 8.1% respecto a junio 2016, impulsado por su principal producto de créditos personales con garantía de Hipotecas mayores a 5 años (99.4% cartera bruta), principalmente a jubilados y personas de la tercera edad como parte de su estrategia. El índice de cartera vencida se situó en 0.2%, inferior al indicador del periodo anterior y al promedio bancario (junio 2016: 0.7% y BPP: 1.2%).
- **Buena diversificación de fuentes de fondeo y niveles de liquidez.** Respecto a las fuentes de fondeo de la Financiera, esta cuenta con un fácil acceso a líneas de financiamiento y emisiones para diversificar sus fuentes de fondeo. Hipotecaria Metrocredit registró un descalce estructural en las bandas de corto plazo lo cual es natural debido a los vencimientos programados de sus líneas de financiamiento y emisiones en relación a los vencimientos de cartera que suelen ser mayores a 5 años. A junio 2017, el total de inversiones y disponibilidades, representaron el 25.0% de los activos, mostrando una liquidez mayor a la presentada en junio 2016 (18.2%), además, en caso de requerirse la Financiera posee una amplia flexibilidad para colocar emisiones en el mercado bursátil.
- **Adecuada solvencia patrimonial.** Para el periodo analizado, el patrimonio de Hipotecaria Metrocredit se ubicó en B/. 10.8 millones (junio 2016: B/. 9.7 millones) mostrando un crecimiento de B/. 1.1 millones (+11.6%), impulsado por la capitalización realizada por la financiera. No obstante, dado el crecimiento en mayor proporción del activo, la solvencia de la entidad paso de 8.5% en junio 2016 a 8.0% para la fecha analizada, aumentando levemente los niveles de apalancamiento existentes. Cabe mencionar que, dado el perfil de riesgos de sus operaciones, dicho indicador se considera adecuado y se espera que se mejore en función de los planes de crecimiento proyectados.
- **Adecuado desempeño financiero.** A la fecha de análisis, los ingresos por concepto de intereses y el control de costos financieros sostienen un amplio margen financiero (junio 2017: B/. 4.6 millones vs junio 2016: B/. 3.4 millones). Por su parte, los gastos operativos totalizaron B/. 4.3 millones y tuvieron un crecimiento relativo de 28.7%. Dado lo anterior, el índice de eficiencia operativa (gastos de operación/ margen operacional bruto) se situó en 79.1% ubicándose en niveles levemente mejores en relación al año previo (79.3%). Asimismo, la utilidad neta se ubicó en B/. 944.1 miles, cifra superior en B/. 216 miles (+29.6%) respecto al junio de 2016. Finalmente, los índices de rentabilidad de Hipotecaria Metrocredit mejoraron respecto al cierre anterior (junio 2017: ROAE: 18.5% y ROAA: 1.5% vs junio 2016: ROAE: 18.0% y ROAA: 1.4%).
- **Sobresaliente garantías en programas de emisión.** Al periodo analizado, la entidad posee cuatro (4) programas de emisiones (uno por salir en el primer trimestre de 2018); un programa correspondiente a Valores Comerciales Negociables por USD 42 millones y tres (3) programas de emisión de Bonos, uno (1) de USD 40 millones y (2) de USD 45 millones respectivamente. Cabe mencionar que, la última emisión de Bonos por USD 45 millones se encuentra en proceso de autorización de colocación, no obstante, los prospectos ya cuentan con la autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores. A la fecha de análisis, dichas emisiones muestran una cobertura de créditos y avalúos superior a lo establecido (110.0% en créditos y 200.0% en avalúos). Por tales características, PCR considera que el riesgo de incumplimiento en sus emisiones es bajo.

Es importante mencionar que hay una obligación de no hacer (covenant) con respecto a la emisión de bonos autorizada (FG-001-14), mediante la cual el emisor se compromete a no vender más bonos de esta emisión, tan pronto la nueva emisión se encuentre debidamente en el mercado, esto es con la calificación de riesgo incluida.

Información Utilizada para la Calificación

1. **Información financiera:** Estados Financieros auditados de diciembre 2010 a diciembre 2016 y Estados Financieros no auditados de junio 2011 a junio 2017.
2. **Informe de gestión trimestral.** Resumen financiero y gestión de riesgos.
3. **Riesgo Crediticio:** Detalle de la cartera, concentración, garantías y detalle de cartera vencida.
4. **Riesgo de Mercado:** Detalle de inversiones y disponibilidades.
5. **Riesgo de Liquidez:** Estructura de financiamiento y detalle de emisiones.
6. **Riesgo de Solvencia:** Reporte de capitalizaciones y solvencia.
7. **Riesgo Operativo:** Informe de Prevención de Blanqueo de Capitales.

Hechos de importancia

- A junio 2017, Hipotecaria Metrocredit colocó valores comerciales por un valor de B/. 31.8 millones y bonos hipotecarios por B/. 45.8 millones. Además, A esa fecha (junio 2017) se encontraba en trámite de proceso de una nueva emisión. La emisión se aprobó en diciembre de 2017 y está a la espera de ser calificada para poder salir al mercado; dicha emisión corresponde a Bonos por USD 45 millones. Las

garantías serán cedidas y en custodia de Central Fiduciaria en cumplimiento con el Contrato de Fideicomiso.

- Ninguno de los créditos (4,384 préstamos hipotecarios) representó siquiera el 1% del monto total de colocaciones de la empresa. Asimismo, el monto total de hipotecas dadas en garantías equivale a 2.19 veces el monto de la cartera de préstamos.

Contexto Económico

A junio 2017, el crecimiento económico de Panamá fue de 5.4%, siendo mayor a la tasa registrada en 2016 de 5.3% e inferior al promedio de los últimos tres años, 5.6%. Esta tendencia creciente es resultado del buen desempeño de los sectores de transporte y telecomunicaciones, industria de construcción, explotación de minas y cantera, comunicaciones e intermediación financiera; asimismo, se resalta el mayor dinamismo en el Canal de Panamá y transporte aéreo. Cabe destacar que Panamá sigue registrando una de las tasas líderes en el crecimiento en la región Latinoamericana.

La deuda pública neta totalizó B/. 22,913.0 millones, creciendo con respecto al período anterior (+1.2%) como resultados de desembolsos por B/. 1,646.3 millones provenientes de Bonos Globales y emisiones de Letras del Tesoro. Mientras que el ratio de endeudamiento se situó en 41.0% del PIB (40.5% en junio 2016) aunado por la positiva tendencia sobre la producción nacional. Respecto a la gestión fiscal, el déficit fiscal del sector Público no Financiero totalizó B/. 981.0 millones, lo que equivale a 1.7% del PIB presentando una mejora interanual de 14.1% como resultado de una contracción en los gastos en B/. 97.0 millones (-2.1%) respecto al primer semestre de 2016.

Las exportaciones panameñas reflejaron una mejora interanual de 1.4% al primer semestre de 2017, como resultado del incremento en exportación de banano (+1.6%), café (+51.4%), harina y aceite de pescado (+42.7%) y camarón (+9.6%). De la misma forma, el valor del movimiento comercial de la Zona Libre de Colón creció en 5.8% favorecido por el aumento de las importaciones CIF (Costo, Seguro y Flete) en 6.0% y de las reexportaciones FOB en 5.7%. Mientras tanto, las importaciones crecieron en 7.3% interanualmente, sobresaliendo los bienes de consumo no duraderos (+12.7%) y los bienes intermedios (+9.0%), manteniendo el déficit en cuenta corriente. Las Reservas internacionales netas totalizaron B/. 4,337.6 millones, lo cual representó un decremento interanual de B/. 432.9 miles (-9.1%).

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, debidamente inscrita en la Sección de Micropelículas (Mercantil) a la Ficha 293941, Rollo 44055 e Imagen 45 del Registro Público desde el 28 de octubre de 1994 y opera como una empresa financiera 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. La duración de la sociedad es perpetua. La solicitante tiene sus oficinas ubicadas en Calle Eusebio A. Morales, Mini Mall El Cangrejo, Local No. 6, Apartado No. 0830-00827, ciudad de Panamá, República de Panamá.

La empresa empezó con 3 personas más el dueño-gerente, ubicado en uno de los locales que ocupa la empresa actualmente, dedicándose como la mayoría de las empresas a los préstamos personales comunes a la industria. Un año después viendo que había mayores garantías en el sector hipotecario, cambió el giro de su negocio a préstamos con garantías hipotecarias.

Gobierno Corporativo

Hipotecaria Metrocredit, es una persona jurídica bajo la denominación de Sociedad Anónima, de acuerdo a la Ley 32 de 1927, sobre sociedades anónimas de la República de Panamá. A junio 2017, El Capital Social autorizado fue de B/. 10,000,000 representado por 10,000 acciones comunes nominativas, emitidas y en circulación con un valor de B/. 1,000 cada una. La Financiera cuenta con un solo accionista que controla el 100% de las acciones emitidas y en circulación de la sociedad, y no forma parte de grupo alguno.

En el siguiente cuadro se detallan los principales accionistas y miembros actuales del Directorio:

ACCIONISTAS		PLANA GERENCIAL	
CELULARES MUNDIALES, S.A.,	100%	José María Herrera Correa	Gerente General
		Maribel Del Carmen Bravo	Gerente de Cobros
DIRECTORIO		Alba Cubilla	Gerente de Administración y finanzas
José María Herrera	Presidente del Directorio	Marilyn González Moreno	Asesora legal
Ramón Castellero	Director y Tesorero		
Carlos Herrera Correa	Director y Secretario		
Franklin Briceño	Director independiente		
Pedro Correa	Director independiente		

Fuente y Elaboración: Hipotecaria Metrocredit

Los órganos de gobierno son, el Directorio con su respectivo reglamento, y la Gerencia. El Directorio es el órgano supremo de la sociedad, este se compone actualmente por únicamente cinco (5) miembros (dos independiente). Los Directores podrán removerse cada 5 años y han ejercido el cargo desde el 7 de mayo de 1996 y no existe ningún contrato entre ellos y/o la solicitante para la prestación de sus servicios. Así mismo, la administración de la empresa estará a cargo del Gerente General.

La compañía tiene establecido además una serie de comités que apoyan al Consejo de Administración en el análisis y toma de decisiones que se describen a continuación:

1. Comité de Créditos. (Frecuencia semanal o cuando sea requerido)
2. Comité de Auditoría y Cumplimiento. (Trimestral).

La empresa se encuentra desarrollando el manual de Gobierno Corporativo, por lo que las prácticas de Gobierno Corporativo se han adoptado parcialmente tal como lo establece el Acuerdo No.12-2003 del 11 de noviembre de 2003 de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Estrategia y Operaciones

La principal actividad de Hipotecaria Metrocredit, S.A., es el otorgamiento de créditos personales con garantía hipotecaria a partir del año 1996. Los plazos de los créditos abarcan hasta de 150 meses, principalmente con la garantía hipotecaria; no obstante, la mayoría se otorga a 120 meses y aproximadamente el 85% se cancela entre 60 y 72 meses. Como principal nicho de mercado, la cartera de préstamos está otorgada a jubilados, pensionados y personas de la tercera edad, el 99% aproximado está garantizado con hipotecas sobre inmuebles, debidamente documentadas e inscritas en el Registro Público.

El restante de su cartera, corresponde a préstamos personales a jubilados, hasta 72 meses de plazo con el descuento directo de su cheque de la Caja de Seguro Social. Ningún cliente representa más del 1% de los ingresos totales de la empresa. El crecimiento de la empresa se ha dado a través de sucursales en todo el país y ha sido financiado principalmente con el capital de trabajo de la empresa.

Como parte de sus operaciones, la empresa cuenta con 106 colaboradores más su dueño-gerente, y además cuenta con 15 centros de captación de préstamos. Además de la Casa Matriz cuenta con oficinas en David, Santiago, Chitré, Aguadulce, Penonomé, La Chorrera, Cerro Viento, Bugaba, y Arraiján, Milla 8 (Las Cumbres) y Balboa en Río Abajo. Para el mes de agosto de 2014 se abrió el Centro de Captación de Préstamos de Coronado y en la primera semana de septiembre 2014 abrió sus puertas la sucursal de Betania. En el mes de marzo de 2016 inició operaciones el Centro de Captación de Préstamos de Las Tablas. Adicionalmente, la Financiera posee un centro de llamadas de cobros, con el fin de mantener la eficiencia en los cobros, así como baja morosidad, el mismo funciona en las oficinas de la Casa Matriz.

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 y vallas de carretera. Completa la estrategia de mercadeo con visitas de prospección personales efectuadas por las ejecutivas de la empresa en las diferentes ciudades y áreas aledañas donde están ubicadas sus sucursales.

Análisis FODA

Fortalezas

- Amplia trayectoria en el mercado hipotecario.
- Posicionamiento geográfico a través de distintas sucursales en todo el interior de Panamá.
- Centro de Cobros especializado para monitoreo de cartera morosa.

- Fácil acceso a financiamientos por Instituciones Bancarias y captación en el Mercado de Valores.
- Servicio personalizado y eficiente al cliente.
- Buena calidad crediticia bajos niveles de morosidad.
- Garantías hipotecarias de mayor cuantía que los créditos otorgados.

Debilidades

- Descalce de plazos en las primeras bandas de liquidez.
- Fuerte estructura de gastos administrativos.

Oportunidades

- Mercado atractivo para la inversión y la estabilidad económica de Panamá, variación positiva del PIB con tendencia a mantenerse y mejorar.
- Colocación de préstamos a nichos de mercado desatendidos por los principales Bancos.
- Mayor participación en el mercado panameño mediante el fortalecimiento de préstamos.
- Fortalecimiento del sector construcción, hotelero e industria; la expansión del Canal de Panamá como motor importante de la economía.

Amenazas

- La competencia de Bancos panameños y financieras pertenecientes a grupos financieros en el mercado local con mayor abanico de productos.
- Falta de Solidez Jurídica en la regulación panameña de Empresas Financieras.

Análisis cuantitativo de los Estados Financieros

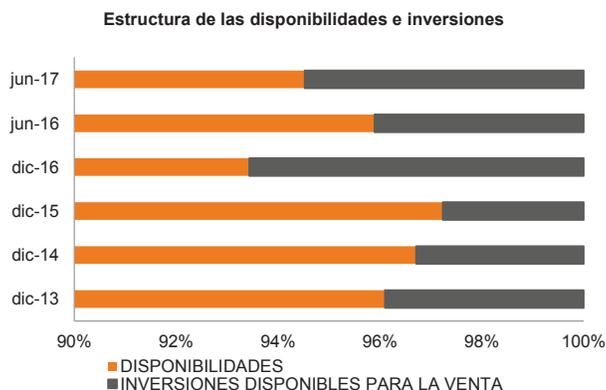
Activos

A junio de 2017, los activos totales de Metrocredit sumaron B/. 135.2 millones y reflejaron un crecimiento de B/. 21.2 millones (+18.6%) respecto a junio de 2016 (B/. 113.9 millones). El crecimiento promedio de los últimos tres años fue de 20.8%. El principal activo de la Financiera fue la cartera de préstamos, y esta representó el 72.3% del total, seguido de disponibilidades (23.6%), inversiones (1.4%), propiedad planta y equipo (1.1%) y el restante (1.1%) fue representado por otros activos (corrientes y no corrientes) y propiedades disponibles para la venta.

Fondos Disponibles e Inversiones

Para el periodo analizado, las disponibilidades¹ tuvieron un valor de B/. 31.9 millones, mostrando un incremento de B/. 12.1 millones (+60.8%) respecto a junio 2016 (B/. 19.9 millones). Lo anterior, resultado principalmente por los depósitos a plazo fijo (B/. 26.3 millones) quienes incrementaron B/. 9.0 millones respecto al cierre anterior (B/. 17.4 millones), estos conformaron el 82.5% de las disponibilidades; y el resto (17.0%) correspondió a depósitos corrientes y depósitos de ahorro.

Respecto a las inversiones, totalizaron B/. 1.8 millones, mostrando un crecimiento interanual de B/.1.0 millones, lo anterior, resultado principalmente por valores comerciales negociables de Capital Bank adquiridos a través de Capital Assets Consulting, Inc. (como puesto de bolsa y custodio), por un valor de B/. 1.7 millones.



Fuente: Hipotecaria Metrocredit/ Elaboración: PCR

¹ Total de efectivo y depósitos en bancos.

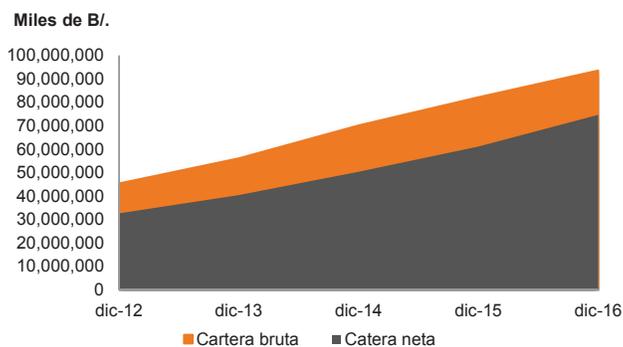
Riesgo Crediticio

Hipotecaria Metrocredit estructura los niveles de riesgo crediticio aceptables estableciendo máximos y mínimos en la otorgación de créditos personales con garantía hipotecaria, estos están garantizados por bienes inmuebles que cuentan con una cobertura de 3 a 1 como política de la empresa. Así mismo, la Financiera posee una baja proporción de créditos personales destinados a jubilados los cuales están garantizados mediante el descuento directo de la caja de seguro social.

Debido a que las financieras no cuentan con una normativa específica en criterios regulatorios en especial los que rigen la clasificación de cartera dispuestos en el Acuerdo 4-2013 de la SBP, no está obligada a mantener una provisión de cuentas malas o incobrables. No obstante, en el caso de que exista incumplimiento en el pago de la cartera morosa o en el deterioro de la cartera de préstamo, éstos 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 coloca como bienes disponibles para la venta, o en el caso de una disminución significativa y prolongada en el valor razonable del bien, se considera una pérdida y en caso contrario de generar una ganancia o beneficio, se contabiliza una vez determinada. No obstante, considerando la cobertura de garantía tan amplia no cabe una pérdida (conforme al Loan to Value). Adicionalmente, Hay que considerar la probabilidad de una “dación de pago” donde el cliente cede su propiedad para entrar en venta directa, donde esta es otra forma de ingresos de la empresa.

A junio 2017, la cartera bruta de Metrocredit registró un total de B/. 97.8 millones, mostrando un incremento de B/. 7.3 millones (+8.1%) respecto a junio de 2016 (B/. 90.5 millones). En relación a la clasificación por plazos, el 86.5% (B/. 84.5 millones) correspondieron a préstamos no corrientes (largo plazo) y el restante 13.5% estuvo compuesto por préstamos corrientes (corto plazo). Por su parte, la cartera de créditos neta, se ubicó en B/. 81.6 millones, como resultado de deducir los intereses no devengados (B/.16.2 millones) a la cartera bruta. Por clasificación de cartera, para el periodo analizado, el 99.4% del total de cartera correspondía a préstamos con garantía hipotecaria y el resto (0.6%) a préstamos jubilados con descuento directo de la caja de seguro social. Por otro lado, la cartera clasificada por perfil de vencimientos evidenció que el 99.2% del saldo se encontraba mayor a 1 año, lo que se adapta a los criterios de otorgar préstamos a 120 meses, siendo un 85.0% cancelado entre 72 y 84 meses aproximadamente.

Cartera de créditos.

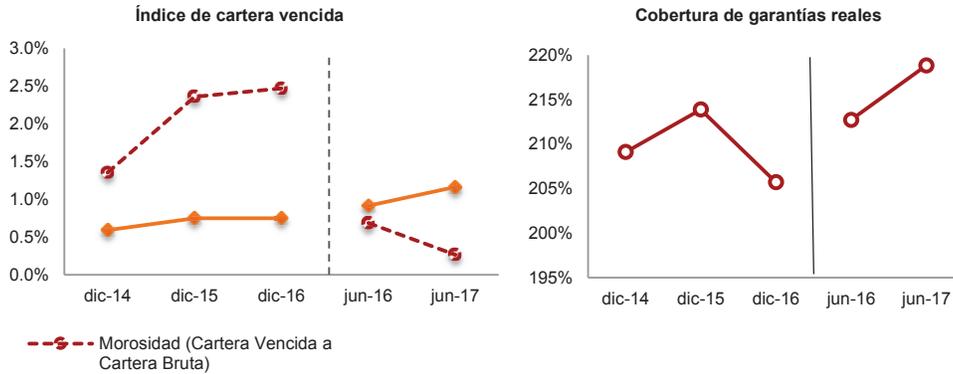


Fuente: Hipotecaria Metrocredit/ Elaboración: PCR

En términos de calidad de cartera, el 99.2% de los créditos se encontraba en clasificación normal o saldo corriente manteniéndose en línea con el año previo, el restante se ubicaba en clasificación morosa y/o vencida. Es importante mencionar que por solicitud de la Superintendencia del Mercado de Valores hubo una reclasificación en la cartera en porción corriente lo cual benefició a la Financiera en los saldos vencidos. El índice de cartera vencida (mayor a 90 días y cobro judicial) de Hipotecaria Metrocredit se situó en 0.2%, lo que evidenció una mejora de 0.4 puntos porcentuales en relación a lo registrado a junio 2016 (0.7%). Al realizar un comparativo respecto a Bancos privados panameños, dicho indicador se situó por debajo del promedio del sector (1.2% BPP). Es importante mencionar que cuando el préstamo pasa de 180 días de vencimiento, el mismo pasa al departamento legal para su demanda y posterior ejecución, por lo tanto, no hay reservas ni castigos, ni cuentas malas porque la garantía es hipotecaria.

Pese a que Hipotecaria Metrocredit no cuenta con una regulación específica en base a la gestión de riesgo crediticio según los estándares que aplica la SBP (acuerdo 4-2013), PCR considera que el impacto de la garantía es importante en el análisis crediticio de la Financiera, ya que cuando se ejecuta un préstamo se hace por la totalidad del capital e intereses del préstamo hasta su vencimiento. En la cartera de la Financiera se encuentran propiedades cuya cobertura de créditos van desde un mínimo de 3 veces

hasta cobertura de 40 y 50 veces A junio 2017 el ratio LTV² (Loan to value) fue de 45.7% (47.0% en junio 2016). En este sentido, se mostró una cobertura hipotecaria que excede el 200.0% el total de créditos (218.9% en junio 2017 vs 212.7% en junio 2016), hecho por el cual se considera que la cartera está ampliamente resguardada.



Fuente: Hipotecaria Metrocredit / Elaboración: PCR

Pasivos / Fondo

Para junio de 2017, los pasivos de Hipotecaria Metrocredit totalizaron B/. 124.4 millones, mostrando un incremento de B/. 20.1 millones (+19.3%) en relación a junio 2016 (B/. 104.3 millones) y en los últimos 3 años el pasivo de la institución ha crecido a una tasa promedio de 24.7%. Cabe mencionar que la Financiera no puede captar depósitos del público, sin embargo, sostiene una base diversificada de fuentes de fondeo en base a créditos Bancarios, capitalización de utilidades y de emisiones bursátiles.

Hipotecaria Metrocredit logra mejorar el calce de plazos y tener adecuados costos de pasivos por medio del fácil acceso a líneas de financiamiento con instituciones financieras locales, además de poder realizar emisiones en el mercado bursátil panameño. De las líneas autorizadas por más de USD 23 millones, para junio 2017, Hipotecaria Metrocredit ha utilizado líneas de créditos corrientes por un valor conjunto de B/. 7.1 millones (junio 2016: B/. 5.0 millones), y líneas de crédito de largo plazo por B/. 5.1 millones (junio 2016: B/. 2.8 millones). Los pasivos costeables³ de Hipotecaria Metrocredit representaron el 83.8% del pasivo total y en términos de monto se ubicaron en B/. 104.2 millones, lo que evidenció un crecimiento de B/. 24.1 millones (+30.1%) al compararse con el mismo período del año anterior (B/. 80.1 millones).

Entre los pasivos relevantes de la Financiera, destacan la emisión de bonos, estas registraron un valor total de B/. 45.9 millones, una cifra mayor en B/. 13.1 millones (+39.9%) respecto al mismo período del año anterior (B/. 32.8 millones). Respecto a los valores comerciales negociables, estos totalizaron B/. 31.8 millones, reflejando un decremento de B/. 3.0 millones (-8.6%) al compararse con junio 2016 (B/. 34.8 millones). Esta fuente garantiza el calce de operaciones de corto plazo y sirve para financiar las líneas de negocio con elevada rotación de pago. Es importante mencionar que la empresa ha tomado la decisión de reestructurar su balance, esto es disminuyendo la colocación de instrumentos de corto plazo VCN en la medida de lo posible y sustituyéndolos por instrumentos de mediano y largo plazo (bonos de 2 y 3 años. La meta es que para finales del año 2020 la colocación de VCN disminuya a la mitad de lo que representó en el año 2016.

Adicionalmente, todas las emisiones de Hipotecaria Metrocredit se encuentran respaldadas mediante un Fideicomiso de Créditos con garantía hipotecaria que posee un avalúo equivalente al 200.0% del importe de la emisión. Adicionalmente al Fideicomiso se le añaden pagarés sobre la cartera vigente, cuyo saldo pendiente de cobros sea equivalente al 110.0% de los bonos emitidos y en circulación. Por tales características, PCR considera que el riesgo de incumplimiento en sus emisiones es bajo.

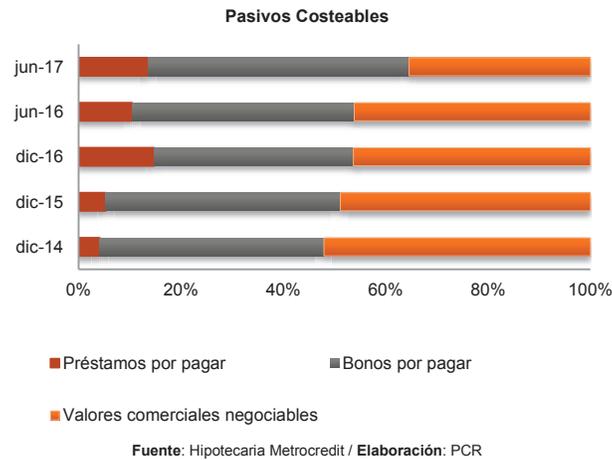
A la fecha de análisis, los préstamos por pagar sumaron B/. 12.2 millones, cifra mayor en B/. 4.3 millones respecto al mismo período del año previo. Bajo su clasificación contable, el 58.4% del saldo de los créditos se encontraban en porción corriente y el restante 41.6% estuvo clasificado a largo plazo. Cabe

² Expresa la cantidad de un primer derecho de retención de hipoteca como porcentaje del total del valor de tasación de los bienes inmuebles.

³ Compuesto por financiamientos recibidos, valores comerciales, bonos corporativos y bonos subordinados.

mencionar, que los financiamientos recibidos con instituciones locales han tomado mayor relevancia en los últimos 2 años, estos créditos son otorgados por Bancos locales y se encuentran garantizados por medio de cesiones hipotecarias y en algunos casos back to back.

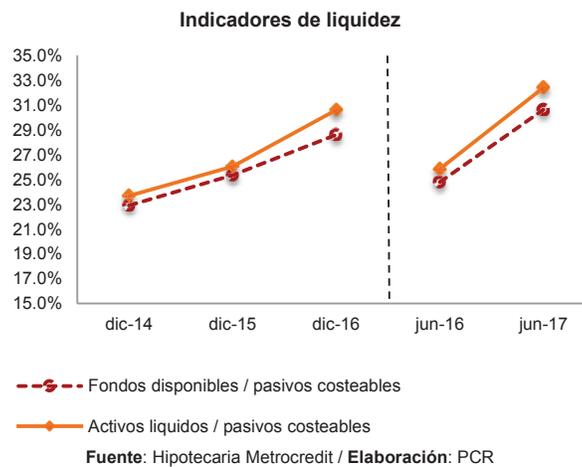
A continuación, se detalla la evolución de las fuentes de financiamiento y emisiones de valores:



Riesgo de Liquidez

Hipotecaria Metrocredit mitiga el riesgo de liquidez manteniendo reservas de fondos en instrumentos como disponibilidades e inversiones para garantizar el compromiso de sus pasivos financieros. A junio 2017, los activos líquidos de Hipotecaria Metrocredit compuestos por disponibilidades e inversiones ascendieron a B/. 33.8 millones, en conjunto conformaron el 25.0% de los activos totales. Dichos recursos se consideran adecuados tomando en cuenta el vencimiento contractual de sus pasivos.

El índice de liquidez inmediata⁴ de Hipotecaria Metrocredit se ubicó en 30.6%, un crecimiento de 5.8 p.p. en comparación a junio 2016 (24.8%). Tomando en cuenta las inversiones, la cobertura a pasivos exigibles ascendieron a 32.4% (junio 2016: 25.8% y BPP: 38.2%).



El análisis de la estructura de plazos por vencimientos de activos y pasivos de Hipotecaria Metrocredit se basa en el gap de liquidez-negocio, considerando las posiciones y saldos fuera de balance. La Financiera presenta descalces estructurales en las bandas menores de 5 años, lo cual es natural debido a los vencimientos programados de sus líneas de financiamiento y emisiones en relación a los vencimientos de cartera que suelen ser mayores a 5 años. Es importante mencionar que Hipotecaria Metrocredit sostiene una importante relación con los bancos de la plaza y posee una amplia flexibilidad de colocaciones en el mercado bursátil, por lo que en caso de requerirse puede optar por nuevas emisiones.

⁴ Disponibilidades / pasivos costeables.

Riesgo de Mercado

A la fecha, Hipotecaria Metrocredit está sujeta al riesgo de tasa en las fuentes de financiamiento y 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. Adicionalmente la Financiera no está sujeta al riesgo cambiario debido a que sus operaciones activas y pasivas se realizan en dólares estadounidenses.

Dado que, La mayoría de las emisiones son a tasa fija. lo que minimiza la exposición a riesgo de tasa. Las emisiones a tasa flotante tienen piso y techo.

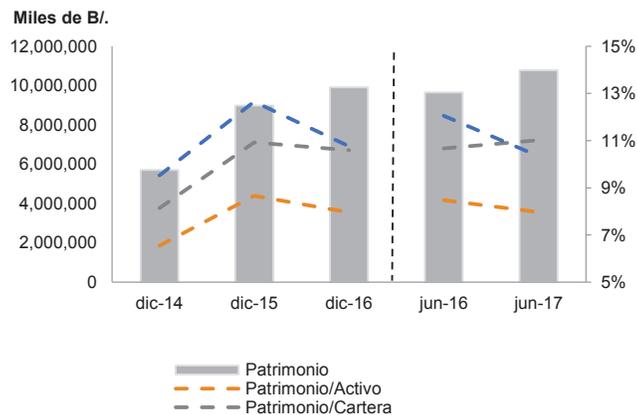
Riesgo de Solvencia

A junio 2017, el patrimonio de Hipotecaria Metrocredit totalizó B/. 10.8 millones, mostrando un crecimiento de B/. 1.1 millones (+11.6%). Lo anterior resultado de las últimas capitalizaciones realizadas, lo cual es conveniente para el perfil de riesgos de sus operaciones y se espera que se mantenga en función de los planes de crecimiento proyectados.

El capital pagado representó el principal componente del capital primario (tier 1) con el 92.8% del patrimonio, este rubro aumentó B/. 1.8 millones (+21.2%) para situarse en B/. 10.0 millones, esto como resultado de la última aportación de capital. Por su parte, las utilidades retenidas se ubicaron en B/. 777.2 miles a la fecha, registrando una disminución de B/. 629.0 miles en relación al año previo (junio 2016: B/. 1.4 millones), lo anterior, es explicado por la capitalización por B/. 750 miles durante el año 2016, asimismo, de enero a junio 2017 se capitalizo un B/. 1.0 millón adicional. Es importante mencionar que, la Junta Directiva de Hipotecaria Metrocredit ha establecido que de las utilidades generadas en el periodo fiscal se distribuyan a los accionistas desde un 20% hasta el 25%, una vez se hayan aprobados los Estados Financieros del año fiscal anterior.

Hipotecaria Metrocredit mostró un indicador de solvencia (patrimonio/activo) de 8.0%, siendo inferior al presentado en junio 2016 (8.5%), lo que evidenció un aumento en los niveles de apalancamiento. Es importante mencionar que las financieras no tienen una regulación específica en requerimientos de capital para el cumplimiento del índice de adecuación de capital en base a la categorización de fondos. No obstante, si se realizara un escenario tomando en cuenta las características de la cartera con garantía hipotecaria, la ponderación de riesgos se vería beneficiada al establecer dicho indicador en límites superiores al 10.0%.

Indicadores de solvencia

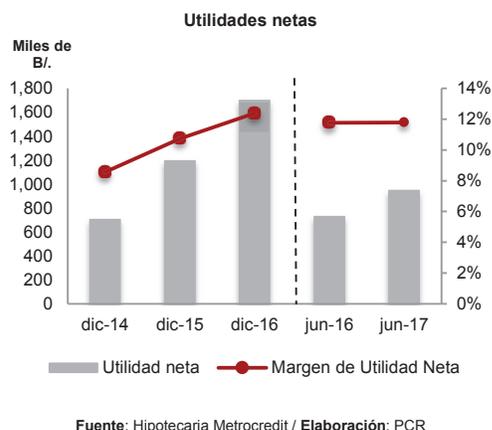
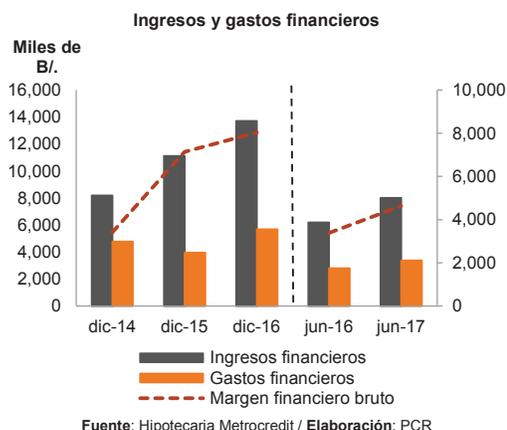


Fuente: Hipotecaria Metrocredit / Elaboración: PCR

Resultados Financieros

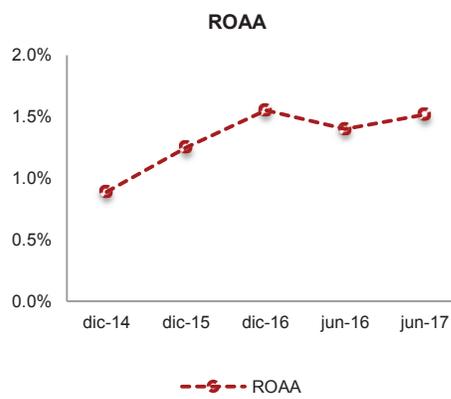
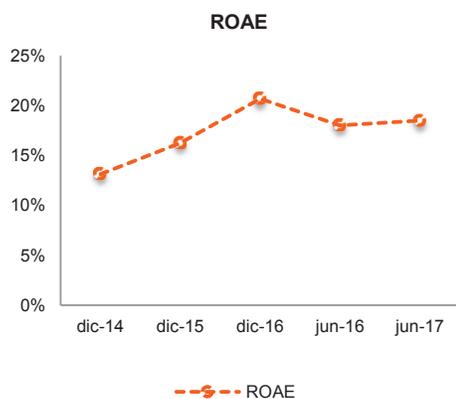
Los ingresos financieros de la Financiera totalizaron B/. 8.0 millones (junio 2016: B/. 6.2 millones) y fueron resultado principalmente por intereses ganados, los cuales a junio 2017 representaron el 89.2% de los ingresos totales y tuvieron un valor de B/. 7.1 millones (ligados principalmente por la creación de créditos de consumo con garantía hipotecaria). Respecto a los gastos financieros, estos sumaron B/. 3.4 millones y registrando un crecimiento de B/. 575.0 miles, estos gastos financieros estuvieron compuestos en un 81.2% por intereses de Bonos y VCN (B/. 2.7 millones). En este sentido, el margen financiero (57.8% sobre ingresos financieros) en términos nominales mostró una mejora de B/. 1.2 millones (36.7%), no obstante, en variación relativa fue menor al cierre anterior (2016: 13.4% vs 2017: 36.7%), resultado del aumento de los ingresos financieros. Por su parte, los gastos operativos totalizaron B/. 4.3 millones y tuvieron un crecimiento relativo de 28.7%, estos gastos operativos conformaron el 54.8% del total de

gastos. Dado lo anterior, el índice de eficiencia operativa (gastos de operación/ margen operacional bruto) se situó en 79.1% ubicándose en mejores niveles en relación al mismo periodo del año previo (junio 2016: 79.3%). Asimismo, la utilidad neta se ubicó en B/. 944.1 miles, cifra superior en B/. 216.0 miles (+29.6%) respecto al junio de 2016 (B/. 728.0 miles).



Hipotecaria Metrocredit se ha enfocado en la productividad de la cartera hipotecaria la cual sostiene un amplio nivel de ingresos que junto al control de costos pasivos a través de emisiones competitivas ha permitido mantener adecuados márgenes de intermediación. Esta situación, en combinación con el volumen de negocio, ha conllevado a un adecuado desempeño financiero.

Dado el aumento relativo en mayor magnitud de la utilidad, respecto a los activos y patrimonio, los indicadores de rentabilidad fueron mayores a los niveles del cierre anterior (junio 2017: ROAE: 18.5% y ROAA: 1.5% vs junio 2016: ROAE: 18.0% y ROAA: 1.4%).



Instrumentos Calificados

Programas de emisión de Valores Comerciales Negociables (VCN) por USD 42 Millones. (FG-003-14)

La emisión fue autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante la Resolución SMV No. 579-14 de fecha 25 de noviembre de 2014. La autorización corresponde a un programa rotativo de Valores Comerciales Negociables por un monto de hasta USD 42 millones (FG-003-14), los cuales serán emitidos en varias series a determinar, con un plazo de trescientos sesenta (360) días.

A junio 2017, el patrimonio administrado por la Fiduciaria cedida al fideicomiso tuvo un valor de B/. 32.8 millones, el cual estuvo desglosado de la siguiente manera: i) B/. 31.5 millones en saldo de cartera Hipotecaria; ii) Préstamos jubilados B/. 538.5 miles; y iii) Préstamos personales B/. 759.2 miles. Asimismo, el valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso fue de B/. 72.8 millones (Valor en Avalúos). Cabe mencionar que, el porcentaje de cobertura

incluyendo el total de los montos hasta la serie R fue de 128.5%, y una cobertura sobre avalúos de 285.5%. El resto de series están en circulación (no cubiertas), encontrándose en proceso de encuentran en periodo de cesión y registro dentro de los 180 días contemplados en el contrato Fiduciario.

Para la fecha del análisis, las series S y T se encontraban vigentes y las mismas estaban cubiertas de acuerdo a lo establecido por el Prospecto Informativo y Contrato de Fideicomiso donde el monto de la garantía debe ser de 110.0% en créditos y 200.0% en avalúos. En el siguiente cuadro se muestra el detalle de cada una de las series de la presente emisión:

Valores Comerciales Negociables (USD 42 millones) - a junio 2017									
Tipo de Papel	Emisión	Serie	Monto Aprobado (USD Millones)	Monto disponible para la venta	Tasas de Interés	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Plazo	Fiduciaria
VCN's	USD 42 Millones	L	6,000,000	5,805,000	6.75%	6/7/2016	1/7/2017	360 días	Central Fiduciaria
VCN's	USD 42 Millones	M	1,000,000	1,000,000	6.75%	15/7/2016	10/7/2017	360 días	Central Fiduciaria
VCN's	USD 42 Millones	N	1,500,000	1,500,000	6.75%	12/10/2016	12/10/2017	360 días	Central Fiduciaria
VCN's	USD 42 Millones	O	10,000,000	8,466,000	6.75%	29/1/2017	24/1/2018	360 días	Central Fiduciaria
VCN's	USD 42 Millones	P	3,000,000	3,000,000	6.75%	4/2/2017	30/1/2018	360 días	Central Fiduciaria
VCN's	USD 42 Millones	Q	3,000,000	3,000,000	6.75%	15/2/2017	30/1/2018	360 días	Central Fiduciaria
VCN's	USD 42 Millones	R	4,000,000	2,740,000	6.75%	19/3/2017	14/3/2018	360 días	Central Fiduciaria
VCN's	USD 42 Millones	S	11,000,000	6,326,000	6.75%	24/5/2017	19/5/2018	360 días	Central Fiduciaria
VCN's	USD 42 Millones	T	1,000,000	-	6.75%	15/6/2017	10/6/2018	360 días	Central Fiduciaria
TOTALES			40,500,000	31,837,000					

Fuente: Hipotecaria Metrocredit / Elaboración: PCR

Programas de emisión de Bonos por USD 45 Millones. (FG-001-14).

Para dicho programa, la emisión fue autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante la Resolución SMV No. 83-15 de fecha 13 de febrero de 2015. La autorización corresponde a un programa rotativo de Bonos Hipotecarios por un monto de hasta USD 45 millones (FG-001-14), los cuales serán emitidos en varias series a determinar, con un plazo de cuatro (4) años.

A junio 2017, el patrimonio administrado por la Fiduciaria cedida al fideicomiso tuvo un valor de B/. 16.4 millones, el cual estuvo compuesto en su totalidad por préstamos con garantía hipotecaria. Asimismo, el valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso fue de B/. 33.2 millones (Valor en Avalúos). Cabe mencionar que, el porcentaje de cobertura incluyendo el total de los montos fue de 110.6%, y una cobertura sobre avalúos de 224.0%.

Para la fecha del análisis, las series A, B, C se encontraban vigentes y las mismas estaban cubiertas de acuerdo a lo establecido por el Prospecto Informativo y Contrato de Fideicomiso donde el monto de la garantía debe de ser de un 110.0% en créditos y 200.0% en avalúos. En el siguiente cuadro se muestra el detalle de cada una de las series de la presente emisión:

Bonos Hipotecarios (USD 45 millones) - a junio 2017									
Tipo de Papel	Emisión	Serie	Monto Aprobado (USD Millones)	Monto disponible para la venta	Tasas de Interés	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Plazo	Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	USD 45 Millones	A	9,000,000	8,963,000	9.00%	19/3/2015	19/3/2019	4 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	USD 45 Millones	B	7,000,000	5,880,000	9.00%	14/12/2015	14/12/2019	4 años	Central Fiduciaria
TOTALES			16,000,000	14,843,000					

Fuente: Hipotecaria Metrocredit / Elaboración: PCR

Es importante mencionar que, esta emisión se dejará de vender tan pronto se inicie la venta de los nuevos bonos pendientes de calificación. Es parte de un covenant que se autoimpuso la Financiera como parte de obligaciones de hacer y no hacer.

Programas de emisión de Bonos por USD 40 Millones. (FG-001-45).

Emisión autorizada mediante la Resolución SMV No. 423-16 de 5 de julio de 2016. La autorización corresponde a Programas Rotativos de Bonos Hipotecarios por un monto de USD 40 millones, los cuales serán emitidos en varias series a determinar el plazo, monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión, la fecha de pago de interés, el periodo de pago de interés, y la fecha de vencimiento y pago de capital de la correspondiente serie. Lo anterior será notificado mediante Suplemento de Prospecto Informativo, al menos cinco (5) días hábiles de anticipación respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie.

A junio 2017, el patrimonio administrado por la Fiduciaria cedida al fideicomiso tuvo un valor de B/. 18.1 millones, el cual estuvo compuesto en su totalidad por préstamos con garantía hipotecaria. Asimismo, el valor de los bienes sobre los cuales recae el derecho de hipoteca cedida a favor del fideicomiso fue de B/. 38.8 millones (Valor en Avalúos). Cabe mencionar que, el porcentaje de cobertura incluyendo el total de los montos hasta la serie G fue de 111.3%, y una cobertura sobre avalúos de 239.4%. El resto de series están en circulación (no cubiertas), encontrándose en proceso de encontrar en periodo de cesión y registro dentro de los 180 días contemplados en el contrato Fiduciario.

Para la fecha del análisis, todas las series se encontraban vigentes y las mismas estaban cubiertas de acuerdo a lo establecido por el Prospecto Informativo y Contrato de Fideicomiso donde el monto de la garantía debe de ser de un 110.0% en créditos y 200.0% en avalúos.

A continuación, se presenta un cuadro, con la información a la fecha sobre las series para dicha emisión:

Bonos Hipotecarios (USD 40 millones) - a junio 2017									
Tipo de Papel	Emisión	Serie	Monto Aprobado (USD Millones)	Monto disponible para la venta	Tasas de Interés	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Plazo	Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	USD 40 Millones	A	2,000,000	2,000,000	7.75%	26/7/2016	26/7/2019	3 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	USD 40 Millones	B	2,000,000	2,000,000	7.50%	26/7/2016	26/7/2018	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	USD 40 Millones	D	2,000,000	2,000,000	7.50%	11/8/2016	11/8/2019	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	USD 40 Millones	E	1,000,000	1,000,000	7.50%	9/9/2016	9/9/2018	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	USD 40 Millones	F	12,000,000	7,780,000	7.50%	8/10/2016	8/10/2018	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	USD 40 Millones	G	1,500,000	1,446,000	7.50%	23/11/2016	23/11/2018	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	USD 40 Millones	H	2,000,000	1,977,000	7.50%	29/11/2017	29/1/2019	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	USD 40 Millones	I	1,500,000	1,357,000	7.50%	8/3/2017	8/3/2019	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	USD 40 Millones	J	2,000,000	1,704,000	7.50%	30/3/2017	30/3/2019	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	USD 40 Millones	K	1,500,000	1,050,000	7.50%	12/4/2017	12/4/2019	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	USD 40 Millones	L	3,000,000	2,667,000	7.50%	24/5/2017	24/5/2019	2 años	Central Fiduciaria
Bonos Hipotecarios	USD 40 Millones	M	2,000,000	50,000	7.50%	15/6/2017	15/6/2020	2 años	Central Fiduciaria
Totales			32,500,000	25,031,000					

Fuente: Hipotecaria Metrocredit / Elaboración: PCR

Programas de emisión de Bonos por USD 45 Millones. SMV No. 697-17

La presente Emisión o Programa de Bonos Hipotecarios Rotativos fue autorizada por la Junta Directiva del Emisor, según resolución adoptada el día el 30 de junio de 2017, modificada por el Acta de Junta Directiva del 29 de septiembre de 2017. La autorización de Junta Directiva es por un monto de hasta Cuarenta y cinco Millones de Dólares (USD45,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, misma que representa 4.5 veces el capital pagado al 30 de junio de 2017, emitidos en forma nominativa, global, registrada y sin cupones. El pasivo total del Emisor al 31 de marzo de 2017 representa 12.4 veces el capital pagado y de ser colocada la emisión en su totalidad representará 16.9 veces el capital pagado.

El programa deberá estar disponible, hasta cuando el Emisor así lo crea conveniente (vigencia muy extensa) y hasta un máximo de diez (10) años, siempre y cuando cumpla con todos los requerimientos de la Superintendencia del Mercado de Valores bajo los términos y condiciones siguientes:

Los Bonos serán emitidos en varias series a determinar. Para todas las series que se emitan el plazo, monto, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión, la fecha de pago de interés, el período de pago de interés y la fecha de vencimiento y pago de capital de la correspondiente serie, será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo, al menos con tres 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 Valores de Panamá, S.A. El Programa rotativo ofrece al Emisor la oportunidad de emitir momento el saldo insoluto de los Valores en circulación de las series podrá ser superior a los Cuarenta y cinco millones de dólares (USD45,000,000.00). En la medida en que se vayan cancelando los Valores emitidos y en circulación el Emisor dispondrá del monto cancelado para emitir Valores nuevos. El término rotativo de este programa no significa la rotación o renovación de Valores ya emitidos.

El producto neto de la emisión, USD44,275,550.00 (una vez descontados los gastos de la emisión) será utilizado como capital de trabajo para expandir las operaciones de crédito 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

Para dicho programa, la emisión fue autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante la Resolución SMV No. 697-17 de fecha 22 de diciembre de 2017. El plazo se determinará serie por serie y se notificará a la SMV y a la BVP mediante un suplemento al prospecto.

Las series que sean emitidas en dicho programa estarán cubiertas de acuerdo a lo establecido por el Prospecto Informativo y Contrato de Fideicomiso donde el monto de la garantía debe de ser de un 110.0% en créditos y 200.0% en avalúos.

Proyecciones financieras.

Al analizar las proyecciones de acuerdo a la metodología de PCR, el emisor muestra adecuados niveles de liquidez, mejora en la solvencia, así como en la cobertura de intereses los cuales se consideran suficientes para mantener el desempeño de Hipotecaria Metrocredit.

Para el periodo de 2016 - 2021, la institución proyecta sus Ingresos Totales a través de los intereses ganados, ingresos-gastos de manejos, intereses ganados-plazos fijos y otros ingresos. Según dichas proyecciones, se tendría un crecimiento interanual promedio de 9.4% de los ingresos totales, además se espera que los años 2017 y 2018, sean los años con mayor incremento interanual en los ingresos 13.2% y 9.9 respectivamente. Cabe mencionar que, para el año 2021 la entidad espera tener ingresos por un valor de B/. 23.9 millones. Respecto a los Gastos Generales y Administrativos para el periodo 2016 – 2021, la entidad tendría un crecimiento interanual promedio de 3.7% en los gastos totales. Asimismo, en el año 2017 se tendría un incremento mayor de los gastos, con 6.4% de crecimiento interanual. Hipotecaria Metrocredit proyecta tener un monto en gastos de B/. 15.8 millones para 2021.

En base al modelo establecido y los datos proporcionados por la entidad, los ingresos proyectados serán suficientes para cubrir los gastos generales y administrativos. Manteniendo un indicador de margen financiero con tendencia creciente y adecuado para las actividades en el mercado.



Fuente: Hipotecaria Metrocredit / Elaboración: PCR

En base a lo anterior, Hipotecaria Metrocredit tiene proyectado para el periodo 2016-2021 un crecimiento promedio de la utilidad de 28.2%, siendo el año 2019 el periodo con mayor crecimiento (38.6%) interanual.

Prevención de Blanqueo de Capitales

El Sistema de Prevención de Blanqueo de Capitales de Hipotecaria Metrocredit se sustenta en responsabilidades de prevención a todo el nivel interno y funcionarios de la Financiera, políticas del conocimiento del cliente y una debida documentación del plan de cumplimiento. En este sentido, es importante mencionar que dicho departamento, está encargado por el Oficial de Cumplimiento, un cargo de nivel ejecutivo, con la responsabilidad de fomentar en la institución una cultura de cumplimiento de las disposiciones legales y las políticas internas, según el Acuerdo N° 005-2015 de la SBP.

La Financiera cuenta con la norma de no otorgar préstamos a clientes vinculados con delitos de movimientos ilícitos de fondos y dinero, así como a clientes prospectos de los que exista duda respecto a la legitimidad de los ingresos. En este sentido, establece la política de conocer a tu cliente en la cual identifica y comprueba el perfil de los clientes para un posterior seguimiento.

Resumen de Estados Financieros

Hipotecaria Metrocredit (cifras en B/.)	dic-14	dic-15	dic-16	jun-16	jun-17
ACTIVOS	87,208	103,644	124,628	113,947	135,176
Disponibilidades	13,721	17,975	26,337	19,855	31,921
Inversiones	466	511	1,850	850	1,850
Préstamos brutos	70,121	82,161	93,545	90,464	97,780
Otros activos corrientes	265	469	646	492	618
Propiedades disponibles para la venta	18	81	79	78	78
Propiedad, mobiliario de oficina, equipos y mejoras, neto de depreciaciones	1,449	1,414	1,444	1,467	1,479
Otros activos no corrientes	1,167	1,032	728	741	1,450
PASIVOS	81,501	94,668	114,717	104,291	124,399
Sobregiros bancarios	2,180	2,652	12,171	4,555	14,282
Cuentas por pagar - proveedores	109	148	151	39	66
V.C.N por pagar	30,000	33,300	36,942	34,841	31,837
Préstamos por pagar - bancos (corriente)	1,640	2,757	6,890	5,054	7,110
Otros pasivos corrientes	1,709	2,605	3,669	3,112	3,983
Bonos por pagar	25,250	31,231	31,038	32,783	45,874
Préstamos por pagar - bancos (no corriente)	737	864	4,901	2,837	5,066
Otros pasivos no corrientes (intereses no devengados)	19,875	21,112	18,954	21,070	16,181
PATRIMONIO	5,708	8,977	9,911	9,656	10,777
Capital en acciones	5,000	7,938	9,000	8,250	10,000
Utilidades no distribuidas	708	1,039	911	1,406	777
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	87,208	103,644	124,628	113,947	135,176
ESTADO DE RESULTADOS					
Ingresos financieros	8,197	11,103	13,712	6,188	8,006
Intereses ganados	7,656	10,105	12,445	5,537	7,142
Ingresos - gastos manejo	415	486	566	276	302
Intereses ganados – plazos fijos	125	512	701	375	562
Gastos financieros	4,783	3,960	5,680	2,805	3,380
Intereses bancarios	109	93	-	68	-
intereses financieros	265	180	554	180	641
Intereses de bonos	4,410	3,686	5,126	2,557	2,739
Margen financiero bruto	3,414	7,143	8,032	3,383	4,625
Otros ingresos	1,762	1,693	1,588	873	871
Margen operacional bruto	5,176	8,837	9,621	4,256	5,496
Gastos de operación	4,259	7,359	7,545	3,376	4,345
Margen operacional neto	916	1,477	2,075	880	1,151
Perdida en venta de bien inmueble	-	25	-	-	-
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	916	1,452	2,075	880	1,151
Impuesto sobre la renta causado	214	260	377	151	207
Utilidad neta	702	1,192	1,698	728	944

Fuente: Hipotecaria Metrocredit / Elaboración: PCR

Hipotecaria Metrocredit	dic-14	dic-15	dic-16	jun-16	jun-17
Liquidez					
Fondos Disponibles / Pasivos costeables	22.9%	25.3%	28.6%	24.8%	30.6%
Fondos disponibles + inversiones / Pasivos costeables	23.7%	26.1%	30.6%	25.8%	32.4%
Solvencia					
Patrimonio en relación a Activos	6.5%	8.7%	8.0%	8.5%	8.0%
Patrimonio sobre Cartera de Créditos	8.1%	10.9%	10.6%	10.7%	11.0%
Patrimonio sobre Depósitos	9.5%	12.7%	10.8%	12.1%	10.3%
Rentabilidad					
ROAE	13.1%	16.2%	20.7%	18.0%	18.5%
ROAA	0.9%	1.2%	1.6%	1.4%	1.5%
Eficiencia operativa	82.3%	83.3%	78.4%	79.3%	79.1%
Calidad de Activos					
Morosidad de cartera	2.5%	0.7%	0.3%	0.7%	0.2%
Loan to value	47.8%	46.8%	48.6%	47.0%	45.7%
Garantías sobre cartera bruta	209.1%	213.9%	205.7%	212.7%	218.9%
Márgenes de Utilidad					
Margen Financiero Bruto	41.6%	64.3%	58.6%	54.7%	57.8%
Margen Financiero Neto	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Margen Operacional Bruto	63.1%	79.6%	70.2%	68.8%	68.7%
Margen Operacional Neto	11.2%	13.3%	15.1%	14.2%	14.4%
Margen de Utilidad Neta	8.6%	10.7%	12.4%	11.8%	11.8%

Fuente: Hipotecaria Metrocredit / Elaboración: PCR