



NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

En la ciudad de Panamá, Capital de la República de Panamá y cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintisiete (27) días de abril del año dos mil dieciocho (2018), ante mi **LICENCIADA ANAYANSY JOVANÉ CUBILLA**, Notaria Pública Segunda del Circuito de Panamá, portadora de la cédula de identidad personal número cuatro-doscientos uno-doscientos veintiséis (4-201-226), comparecieron personalmente los señores **TEMISTOCLES ROSAS**, varón, panameño, mayor de edad, casado, ejecutivo, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-doscientos noventa y seis – seiscientos sesenta y nueve (8-296-669), vecino de esta ciudad, actuando en calidad de Presidente; **DIONISIO KOO CORTES**, varón, panameño, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad personal número tres-sesenta y siete-cuatrocientos ochenta y cuatro (3-67-484), vecino de esta ciudad, actuando en calidad de Tesorero, **MILENA DEL CARMEN BATISTA DE GRACIA**, mujer, panameña, mayor de edad, soltera, banquera, con cédula de identidad personal número seis-setecientos seis –mil novecientos cuarenta y cuatro (6-706-1944), vecina de esta ciudad, actuando en calidad de Gerente General; y **AIDA MARGARITA ARCIA BENITEZ**, mujer, panameña, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad personal número ocho- setecientos veintiuno-cuarenta y cinco (8-721-45), vecino de esta ciudad, actuando en calidad de Director Financiero; respectivamente de la sociedad **BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S.A.**, (antes denominada **MUNDIAL FACTORAJE, S.A.**, en español, **MUNDIAL FACTORING CORP.**, en inglés) sociedad anónima inscrita en la Ficha quinientos cuarenta y tres mil trescientos ochenta y nueve (543389), Documento número un millón treinta y cuatro mil noventa y cuatro (1034094) de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, residentes en Panamá, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fines de dar cumplimiento de las disposiciones contenidas en el acuerdo número siete-cero dos (7-02) del catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, actual Superintendencia del Mercado de Valores, por este medio dejan constancia bajo la gravedad de juramento lo siguiente: -----

- a. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente a treinta y uno (31) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017). -----
- b. Que a sus juicios, los estados financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre los hechos de importancia, no omiten información sobre hechos de importancia que deban ser

divulgados en virtud de decreto ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de la circunstancia en las que fueron hechas.-----

c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información incluidas en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S.A.**, (antes denominada **MUNDIAL FACTORAJE, S.A.**, en español, **MUNDIAL FACTORING CORP.**, en inglés) para el periodo correspondiente del treinta y uno (31) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017). -----

d. Que los firmantes: -----

d.1. Son responsables de establecimientos y mantenimientos de controles internos en la empresa.---

d.2. Han diseñado los mecanismos de controles internos que garantizan que toda la información de importancia sobre **BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S.A.**, (antes denominada **MUNDIAL FACTORAJE, S.A.**, en español, **MUNDIAL FACTORING CORP.**, en inglés) y sus subsidiarias consolidadas, sean hechas de sus conocimientos, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.-----

d.3. Han evaluado la efectividad de los controles internos de **BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S.A.**, (antes denominada **MUNDIAL FACTORAJE, S.A.**, en español, **MUNDIAL FACTORING CORP.**, en inglés) dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros. -----

d.4. Han presentado en los Estados financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha. -----

e. Que cada uno de los firmantes han revelado a los auditores de **BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S.A.**, (antes denominada **MUNDIAL FACTORAJE, S.A.**, en español, **MUNDIAL FACTORING CORP.**, en inglés) lo siguiente: -----

e.1. Toda las deficiencias significativas que surjan en el marco de diseño y operaciones de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S.A.**, (antes denominada **MUNDIAL FACTORAJE, S.A.**, en español, **MUNDIAL FACTORING CORP.**, en inglés) para registrar, procesar y reportar información financiera, he indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.-----

e.2. Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **BANVIVIENDA LEASING &**



NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

**FACTORING, S.A.,** (antes denominada **MUNDIAL FACTORAJE, S.A.,** en español, **MUNDIAL FACTORING CORP.,** en ingles) \_\_\_\_\_

f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos de los controles internos de **BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S.A.,** (antes denominada **MUNDIAL FACTORAJE, S.A.,** en español, **MUNDIAL FACTORING CORP.,** en ingles), o cualquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencia o debilidades de importancia dentro de la empresa. \_\_\_\_\_

Estas declaraciones las hacemos para ser presentadas ante la Superintendencia del Mercado de Valores. \_\_\_\_\_

TEMISTOCLES ROSAS

DIONISIO KOO-CORTES

MILENA DEL CARMEN BATISTA DE GRACIA

AIDA MARGARITA ARCIA BENITEZ

Llc. Anayansi Jované Cubillo  
Notaria Segunda del Circuito  
de Panamá



SNV 30ABR'18PM 2:28

CONS: 113532

RECIBIDO POR: Flawarón

Panamá, 27 de Marzo de 2018.

Señores  
Dirección de Emisores  
Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá  
Ciudad  
E. S. D.

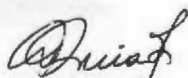
Estimados Señores:

En cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo No. 7-02 de 14 de octubre de 2002 de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, (antigua Comisión Nacional de Valores), adjunto estamos remitiendo los siguientes documentos de Banvivienda Leasing & Factoring, S.A.:

- Informe de Actualización Anual (IN-A) al 31 de diciembre de 2017; Original y Tres copias.
- Estados Financieros Consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2017 con Informe de los Auditores Independientes, Original y Dos copias.
- Declaración Jurada del año 2017, de los señores Presidente y Tesorero de la Junta Directiva, el Gerente General, Original y Tres copias.
- Dos Cd's con información IN-A; Estados Financieros Auditados y Declaración Jurada.

Con muestras de consideración y respeto,

Atentamente,



Aida Arcia  
Gerente de Contabilidad

**BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S. A.**  
(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros**

31 de diciembre de 2017

(Con el informe de los Auditores de Independientes)

---

**BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S. A.**  
(Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera  
Estado de Resultados  
Estado de Cambios en el Patrimonio  
Estado de Flujos de Efectivo  
Notas a los Estados Financieros

---



**KPMG**  
Apartado Postal 816-1089  
Panamá 5, República de Panamá

Teléfono: (507) 208-0700  
Fax: (507) 263-9852  
Internet: [www.kpmg.com](http://www.kpmg.com)

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta Directiva y Accionista  
Banvivienda Leasing & Factoring, S. A.

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros de Banvivienda Leasing & Factoring, S. A. (la "Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, los estados de resultados, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2017, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### *Base de la Opinión*

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

### *Asunto de Énfasis*

Como se revela en la nota 6 a los estados financieros, la Compañía mantiene saldos y transacciones significativas con partes relacionadas. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

### *Asuntos Claves de la Auditoría*

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo corriente. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

*Reserva para pérdidas en préstamos*  
*Véanse las Notas 3(e), 4 y 9 a los estados financieros*

Asunto clave de la auditoría

La reserva para pérdidas en préstamos es considerada una de los asuntos más significativos ya que requiere la aplicación de juicios y el uso de supuestos subjetivos por parte de la gerencia. La cartera de préstamos bruta representa el 80% del total de activos de la Compañía. La reserva para pérdidas en préstamos comprende las reservas para préstamos individualmente evaluados y préstamos colectivamente evaluados.

La reserva individual por deterioro es determinada por una evaluación de las exposiciones caso por caso basada en juicios y estimados de la gerencia cuando un evento de deterioro ha ocurrido y el valor presente de los flujos de efectivo esperados son inciertos. Esto constituye un reto desde la perspectiva de auditoría en relación al negocio de préstamos, debido a que los flujos de efectivo proyectados o esperados incluyen estimaciones de tiempo y flujos de efectivo derivados de la venta futura de los activos que garantizan los préstamos.

La reserva colectiva de deterioro es determinada de acuerdo a la agrupación de los préstamos con características similares de riesgo de crédito. En la agrupación se utiliza un estimado de la probabilidad de incumplimiento de pago y la potencial pérdida basada en dicho incumplimiento para determinar la reserva colectiva. Esto constituye un reto desde la perspectiva de auditoría debido al uso de modelos complejos para realizar estos cálculos y la aplicación del juicio de la gerencia.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Pruebas de control sobre los cálculos de morosidad, calificaciones internas de riesgo de clientes, revisiones anuales de préstamos, revisión de riesgo de clientes y de los modelos y metodologías utilizadas.
- Para una muestra de préstamos corporativos con reservas individuales y aquellos mantenidos en listas de seguimiento, así como clientes que presentaron modificaciones de calificación de riesgo con respecto al periodo anterior, examen de los expedientes de crédito de dichos clientes y la revisión de la evaluación de los estimados de reserva preparados por los oficiales de riesgo.
- Para el modelo de reserva individual, examen de los cálculos de los flujos de efectivo considerando los valores de las garantías con referencia de valuaciones desarrolladas por especialistas y los acuerdos contractuales de pago de los clientes.
- Evaluación de la calificación de riesgo para los préstamos corporativos y los perfiles de morosidad para los préstamos de consumo.
- Evaluación de los modelos de reserva colectiva y recálculo de esa reserva. Igualmente, evaluamos los insumos utilizados.
- Evaluación del juicio de la gerencia sobre supuestos relativos a las condiciones de la economía actuales y las condiciones de crédito que pueden cambiar el nivel real de pérdidas inherentes históricas sugeridas, basadas en nuestra experiencia y conocimiento de la industria.



*Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con los Estados Financieros.*

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista, más que ésta.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

*Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros*

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto, están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relevantes en relación con la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que consideremos razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos aquellos que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo corriente y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Luis G. Venegas.

Panamá, República de Panamá  
27 de abril de 2018

- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relevantes en relación con la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que consideremos razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos aquellos que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo corriente y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Luis G. Venegas.

**KPMG**

Panamá, República de Panamá  
27 de abril de 2018

**BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S.A.**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Situación Financiera**

Al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

<b>Activos</b>	<b>Nota</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Efectivo y depósitos en banco	6, 7	2,552,993	2,988,038
Valores disponibles para la venta	8	28,153	28,153
Préstamos:	9	11,752,073	11,429,000
Menos:			
Comisiones no devengadas		0	(48,495)
Garantías retenidas por préstamos		0	(83,014)
Reserva para pérdidas en préstamos	9	(708,524)	(605,052)
Préstamos, neto		11,043,549	10,692,439
Mobiliario y equipo, neto	10	742	3,710
Activos varios:			
Impuesto diferido	16	299,634	229,129
Bienes adjudicados disponibles para la venta, neto	11	372,470	206,500
Intereses acumulados por cobrar		36,110	22,127
Gastos e impuestos pagados por anticipado		312,537	359,284
Otros activos		9,583	53,524
Total de activos varios		1,030,334	870,564
<b>Total de activos</b>		<b>14,655,771</b>	<b>14,582,904</b>
<b><u>Pasivos y patrimonio</u></b>			
Pasivos			
Bonos por pagar	6, 12	10,000,000	10,000,000
Intereses acumulados por pagar		0	126,389
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos	13	104,146	47,386
Total de pasivos		10,104,146	10,173,775
Patrimonio			
Acciones comunes	14	5,000,000	5,000,000
Deficit acumulado:			
Requerimiento de reservas regulatorias		296,961	354,788
Déficit, considerando requerimientos de reservas regulatorias		(745,336)	(945,659)
		(448,375)	(590,871)
Total de patrimonio		4,551,625	4,409,129
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>14,655,771</b>	<b>14,582,904</b>

*El estado de situación financiera debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.*

**BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S.A.**  
(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Resultados**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por intereses y comisiones:			
Intereses sobre préstamos		772,648	787,577
Intereses sobre depósitos		42,504	0
Comisiones sobre préstamos		147,617	98,681
<b>Total de ingresos por interes y comisiones</b>		<u>962,769</u>	<u>886,258</u>
Gastos por intereses	6	<u>486,111</u>	<u>510,997</u>
<b>Ingresos por intereses y comisiones, neto</b>		<u>476,658</u>	<u>375,261</u>
Provisión para pérdidas en préstamos.	9	103,472	39,391
Provisión por deterioro de bienes adjudicados	11	<u>103,250</u>	<u>71,500</u>
<b>Ingresos neto por intereses y comisiones después de provisiones</b>		<u>269,936</u>	<u>264,370</u>
Dividendos recibidos		3,739	0
Otros ingresos		2,582	39,277
Gastos por comisiones y otros gastos		<u>(28,915)</u>	<u>(14,458)</u>
<b>Total de otros (gastos) ingresos, neto</b>		<u>(22,594)</u>	<u>24,819</u>
<b>Gastos generales y administrativos:</b>			
Salarios y otros gastos de personal	15	22,047	20,732
Depreciación		2,968	3,055
Honorarios profesionales y legales		19,810	34,481
Impuestos varios		68,955	66,443
Otros gastos		5,473	98,409
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>		<u>119,253</u>	<u>223,120</u>
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>		<u>128,089</u>	<u>66,069</u>
Beneficio de (impuesto) sobre la renta	16	<u>14,407</u>	<u>(76,628)</u>
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>		<u><u>142,496</u></u>	<u><u>(10,559)</u></u>

*El estado de resultados debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.*

**BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S.A.**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Cambios en el Patrimonio**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Déficit acumulado</u>		<u>Acumulado, excepto asignación a reservas</u>	<u>Total de patrimonio</u>
		<u>Asignado a provisión dinámica regulatoria</u>	<u>Asignado a exceso de reserva regulatoria de crédito</u>		
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	5,000,000	296,961	166,082	(1,043,355)	4,419,688
Pérdida neta	0	0	0	(10,559)	(10,559)
Reservas regulatorias	0	0	(108,255)	108,255	0
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	5,000,000	296,961	57,827	(945,659)	4,409,129
Utilidad neta	0	0	0	142,496	142,496
Reservas regulatorias	0	0	(57,827)	57,827	0
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<u>5,000,000</u>	<u>296,961</u>	<u>0</u>	<u>(745,336)</u>	<u>4,551,625</u>

*El estado de cambios en el patrimonio debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.*

**BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S.A.**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Flujos de Efectivo**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Cifras en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Utilidad (pérdida) neta		142,496	(10,559)
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Provisión para pérdidas en préstamos	9	103,472	39,391
Provisión por deterioro de bienes adjudicados	11	103,250	71,500
Pérdida por descarte de mobiliario		0	21
(Beneficio de) impuesto sobre la renta	16	(14,407)	76,628
Depreciación	10	2,968	3,055
Ingresos por intereses y comisiones, neto		(476,658)	(375,261)
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Préstamos		(454,582)	1,695,540
Bienes adjudicados para la venta		(269,220)	0
Gastos pagados por anticipado		46,751	(348,784)
Otros activos		43,939	334,050
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos		660	(48,341)
Efectivo generado de operaciones			
Intereses y comisiones recibidos		948,786	888,880
Intereses pagados		(612,500)	(403,120)
<b>Efectivo neto de las actividades de operación</b>		<u>(435,045)</u>	<u>1,923,000</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Pagos de financiamientos recibidos		0	(9,440,909)
Producto de la emisión de bonos		0	10,000,000
<b>Efectivo neto de las actividades de financiamiento</b>		<u>0</u>	<u>559,091</u>
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		(435,045)	2,482,091
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		2,988,038	505,947
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	7	<u>2,552,993</u>	<u>2,988,038</u>

*El estado de flujos de efectivo debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.*



**BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S.A.**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

---

**(1) Información General**

Banvivienda Leasing & Factoring, S.A. (en adelante la "Compañía") fue constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá. La Compañía inició operaciones el 2 de enero de 2007, y su actividad económica principal es brindar a terceros servicios de leasing (arrendamiento financiero) y factoraje (compra y venta de facturas y documentos por cobrar). La Compañía es una subsidiaria 100% de Banco Panameño de la Vivienda, S. A., cuya Casa Matriz es Grupo Mundial Tenedora, S. A.

Mediante acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas No. 14202 del 24 de julio de 2014, se aprobó modificar el nombre de Mundial Factoring, Corp. a Banvivienda Leasing & Factoring, S. A., inscrita en Registro Público de Panamá mediante documento No.2653918 del 12 de agosto de 2014.

**(2) Base de Preparación**

*(a) Declaración de Cumplimiento*

Estos estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Estos estados financieros fueron autorizados por la Junta Directiva para su emisión el 27 de abril de 2018.

*(b) Base de Medición*

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por los valores disponibles para la venta, los cuales se miden a su valor razonable; y los activos adjudicados para la venta, los cuales se miden por el menor entre su importe en libros y su valor razonable menos costo de venta.

*(c) Moneda Funcional y de Presentación*

Los registros se llevan en balboas (B/.) y los estados financieros están expresados en esta moneda. El balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar, utiliza el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal. La moneda funcional de la Compañía es el balboa.

**(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas**

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por la Compañía a todos los periodos presentados en estos estados financieros.

*(a) Medición de Valor Razonable*

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición, o en su ausencia, en el mercado más ventajoso al cual la Compañía tenga acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.



**Notas a los Estados Financieros**

---

**(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación**

Cuando es aplicable, la Compañía mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base continua.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, la Compañía utiliza técnicas de valoración que maximizan el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizan el uso de datos de entrada no observables. La técnica de valoración escogida incorpora todos los factores que los participantes del mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

La mejor evidencia de valor razonable es un precio de mercado cotizado en un mercado activo. En el caso de que el mercado de un instrumento financiero no se considere activo, se usa una técnica de valuación. La decisión de si un mercado está activo puede incluir, pero no se limita a, la consideración de factores tales como la magnitud y frecuencia de la actividad comercial, la disponibilidad de los precios y la magnitud de las ofertas y ventas. En los mercados que no sean activos, la garantía de obtener que el precio de la transacción proporcione evidencia del valor razonable o de determinar los ajustes a los precios de transacción que son necesarios para medir el valor razonable del instrumento, requiere un trabajo adicional durante el proceso de valuación.

El valor razonable de un depósito a la vista no es inferior al monto a pagar cuando se convierte exigible, descontado desde la primera fecha en la que pueda requerirse el pago.

La Compañía reconoce las transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período durante el cual ocurrió el cambio.

**(b) Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, los equivalentes de efectivo incluyen depósitos a la vista en bancos.

**(c) Inversiones en Valores**

Las inversiones en valores inicialmente son medidas al valor razonable más los costos incrementales relacionados a la transacción, y posteriormente son contabilizadas basadas en las clasificaciones mantenidas de acuerdo a las características del instrumento y la finalidad para la cual se determinó su adquisición. La clasificación utilizada por la Compañía se detalla a continuación:

**(c.1) Valores Disponibles para la Venta**

En esta categoría se incluyen las inversiones adquiridas con la intención de mantenerlas por un período indefinido, que se pueden vender en respuesta a las necesidades de liquidez, a los cambios en las tasas de interés, tasas de cambios o precios de mercado de las acciones. Estas inversiones se miden a su valor razonable y los cambios en valor se reconocen directamente en el patrimonio usando una cuenta de valuación hasta que sean vendidos o redimidos (dados de baja) o se haya determinado que una inversión se ha deteriorado en valor; en cuyo caso, la ganancia o pérdida acumulada reconocida previamente en otras utilidades integrales se incluye en el resultado de operaciones en el estado de resultados.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación**

Cuando el valor razonable de las inversiones en instrumentos de capital no puede ser medido confiablemente, las inversiones permanecen al costo.

*Deterioro de Valores Disponibles para la Venta*

La Compañía evalúa a cada fecha de reporte, si existe evidencia objetiva de deterioro en los valores de inversión. En el caso de que las inversiones sean clasificadas como disponibles para la venta, una disminución significativa y prolongada en el valor razonable por debajo de su costo es considerada para determinar si los activos están deteriorados.

Si existe alguna evidencia objetiva de deterioro para los activos financieros disponibles para la venta, la pérdida acumulada es rebajada del patrimonio y reconocida en el estado de resultados

Si en un período subsiguiente, el valor razonable de un instrumento de deuda clasificado como disponible para la venta aumentara y el aumento está objetivamente relacionado con un evento ocurrido después de la pérdida por deterioro reconocida en ganancias y pérdidas, la pérdida por deterioro se reversará a través del estado de resultados.

**(d) Préstamos**

Los préstamos por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo y se originan generalmente al proveer fondos a un deudor en calidad de préstamos y la Compañía no tiene la intención de venderlos inmediatamente o en un corto plazo. Los préstamos se presentan a su valor principal pendiente de cobro, menos los intereses y comisiones no devengados y la reserva para pérdidas en préstamos. Las comisiones no devengados se reconocen como ingresos durante la vida de los préstamos utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Los arrendamientos financieros consisten principalmente en contratos de arrendamiento de equipo rodante, los cuales son reportados como parte de la cartera de préstamos por el valor presente del arrendamiento. La diferencia entre el monto bruto por cobrar y el valor presente del monto por cobrar se registra como intereses no devengados, la cual se amortiza como ingresos de operaciones utilizando un método que refleja una tasa periódica de retorno.

El factoraje consiste en la compra de facturas, las cuales se presentan a su costo principal pendiente de cobro. Estas facturas por cobrar reflejan el valor presente del contrato.

**(e) Reserva para Pérdidas en Préstamos**

La Compañía evalúa a cada fecha de reporte, si existe alguna evidencia objetiva de deterioro de un préstamo o cartera de préstamos. El monto de pérdidas en préstamos determinado durante el período se reconoce como gasto de provisión en el estado de resultados y aumenta una cuenta de reserva para pérdidas en préstamos. La reserva se presenta deducida de los préstamos por cobrar en el estado de situación financiera. Cuando un préstamo se determina como incobrable, el monto irrecuperable se disminuye de la referida cuenta de reserva y las recuperaciones subsiguientes de préstamos previamente castigados como incobrables, aumentan la cuenta de reserva.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación**

Las pérdidas por deterioro se determinan utilizando dos metodologías para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro, es decir, individualmente para los préstamos que son individualmente significativos y colectivamente para los préstamos que no son individualmente significativos.

*(e.1) Préstamos Individualmente Evaluados*

Las pérdidas por deterioro en préstamos individualmente evaluados se determinan con base en una evaluación de las exposiciones caso por caso. Si se determina que no existe evidencia objetiva de deterioro para un préstamo individualmente significativo, éste se incluye en un grupo de préstamos con características similares y se evalúa colectivamente por deterioro. La pérdida por deterioro es calculada comparando el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, descontados a la tasa efectiva original del préstamo, contra su valor en libros actual y el monto de cualquier pérdida se reconoce como una provisión para pérdidas en el estado de resultados. El valor en libros de los préstamos deteriorados se rebaja mediante el uso de una cuenta de reserva.

*(e.2) Préstamos Colectivamente Evaluados*

Para los propósitos de una evaluación colectiva de deterioro, la Compañía principalmente utiliza modelos estadísticos de tendencias históricas de probabilidad de incumplimiento, la oportunidad de las recuperaciones y el monto de la pérdida incurrida, y realiza un ajuste si las condiciones actuales económicas y crediticias son tales que es probable que las pérdidas reales sean mayores o menores que las sugeridas por las tendencias históricas. Las tasas de incumplimiento, las tasas de pérdida y el plazo esperado de las recuperaciones futuras son regularmente comparados contra los resultados reales para asegurar que sigan siendo apropiados.

*(e.3) Reversión por Deterioro*

Si en un periodo subsecuente, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución pudiera ser objetivamente relacionada con un evento ocurrido después de que el deterioro fue reconocido, la pérdida previamente reconocida por deterioro es reversada disminuyendo la cuenta de reserva para deterioro de préstamos. El monto de cualquier reversión se reconoce en el estado de resultados.

*(e.4) Reserva para Riesgo de Créditos Contingentes*

La Compañía utiliza el método de reserva para proveer sobre posibles pérdidas relacionadas con contingencias de naturaleza crediticia. La reserva se incrementa en base a una provisión que se reconoce en los resultados de operaciones y se disminuye por castigos en concepto de pérdidas relacionadas con estas contingencias de naturaleza crediticia.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación**

*(e.5) Préstamos Renegociados o Reestructurados*

Consisten en activos financieros que, debido a dificultades en la capacidad de pago del deudor, se les ha documentado formalmente una variación en los términos originales del crédito (saldo, plazo, plan de pago, tasa y/o garantías), y el resultado de la evaluación de su condición actual no permite reclasificarlos como normal. Estos préstamos una vez que son renegociados o reestructurados se mantienen en la categoría asignada, independientemente de cualquier mejora en la condición del deudor posterior a la renegociación o reestructuración.

*(f) Comisiones no Ganadas*

Las comisiones devengadas sobre préstamos, neto de algunos costos directos de otorgar los préstamos, son diferidas y amortizadas durante la vida de los préstamos, y se reconocen en los resultados de operaciones como "comisiones sobre préstamos."

*(g) Garantías Retenidas por Facturas Descontadas*

Las garantías retenidas por facturas descontadas consisten en un valor porcentual de cada préstamo, retenido hasta el momento en que se haga efectivo su cobro. Si al término del préstamo se convierte en incobrable, la Compañía rebaja el préstamo por el saldo remanente en la cuenta de garantías retenidas.

Las garantías retenidas se presentan deducidas de los préstamos en el estado de situación financiera.

*(h) Mobiliario y Equipo*

El mobiliario y equipo son registrados al costo histórico, menos la depreciación acumulada. Las mejoras son capitalizadas cuando incrementan la vida útil del bien; los costos considerados como reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados de operaciones durante el período financiero en el cual se incurren.

Los gastos de depreciación de mobiliario y equipo se reconocen en las operaciones corrientes utilizando el método de línea recta considerando la vida útil de los activos. La vida útil de los activos se resume como sigue:

- Programa y software	5 años
- Mobiliario y equipo	5 - 6 años

La ganancia o pérdida que se genera de la disposición o retiro de un activo es determinada como la diferencia entre el ingreso producto de la venta y el valor en libros del activo y es reconocida en el estado de resultados.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación**

*(i) Bienes Adjudicados disponibles para la Venta*

Los bienes adjudicados disponibles para la venta son activos no corrientes que se espera sean recuperados principalmente a través de ventas en lugar de ser recuperados mediante su uso continuo, los cuales se miden por el menor entre su importe en libros y su valor razonable menos costos de ventas. Los cambios en la provisión de valuación de propiedades adjudicadas se reconocen en el estado de resultados y la reserva acumulada se presenta deducida de los bienes adjudicados.

*(j) Gastos por Intereses*

Los gastos por intereses son reconocidos en el estado de resultados para todos los instrumentos financieros presentados a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es la tasa de descuento de iguala exactamente los flujos futuros de efectivo por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el importe neto en libros del pasivo financiero.

*(k) Ingresos por Comisiones*

Las comisiones sobre transacciones a corto plazo y otros servicios, se reconocen como ingresos al momento de su cobro debido a su vencimiento a corto plazo. El ingreso reconocido al momento de su cobro no es significativamente diferente del ingreso que sería reconocido bajo el método de acumulación.

*(l) Financiamientos*

Los financiamientos son reconocidos inicialmente al valor razonable neto de los costos de transacción incurridos. Posteriormente, los financiamientos son registrados a su costo amortizado.

*(m) Impuesto sobre la Renta*

El impuesto sobre la renta estimado es el impuesto a pagar sobre la renta gravable del año, utilizando las tasas de impuesto vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste del impuesto sobre la renta de años anteriores.

El impuesto sobre la renta diferido representa el monto de impuestos por pagar y/o por cobrar en años futuros, que resultan de diferencias temporarias entre los saldos en libros de activos y pasivos para reportes financieros y los saldos para propósitos fiscales, utilizando las tasas impositivas que se espera aplicar a las diferencias temporarias cuando sean reversadas, basándose en las leyes que han sido aprobadas o a punto de ser aprobadas a la fecha de reporte. Estas diferencias temporarias se esperan reversar en fechas futuras. Si se determina que el impuesto diferido no se podrá realizar en años futuros, éste sería reducido total o parcialmente.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación**

*(n) Información Comparativa*

Algunas cifras del 2016 incluidas en ciertas notas a los estados financieros fueron reclasificadas para uniformar su presentación con la de los estados financieros de 2017.

*(o) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones aún no Adoptadas*

A la fecha del estado de situación financiera existen normas, modificaciones e interpretaciones las cuales son efectivas para este año; por lo tanto, no han sido adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Entre las más significativas están:

- **NIIF 9 Instrumentos Financieros:**

En julio de 2014 culminan los esfuerzos de la International Accounting Standard Board (IASB), para reemplazar la Norma de Contabilidad NIC 39. La Norma Internacional de Información Financiera 9 (NIIF 9) fue liberada en etapas desde el año 2009 hasta el año 2014. La versión final de la NIIF 9 fue emitida en Julio 2014, con la propuesta de mandato de ser efectiva para periodos anuales iniciando antes o después del 1 de enero de 2018.

El IASB también modifica disposiciones transitorias para proveer alivio de re expresar información comparativa e introduce nuevas revelaciones para ayudar al usuario de la información financiera a entender el efecto del cambio al modelo de clasificación y medición de la NIIF 9.

**Estrategia de implementación**

El proceso de implementación de la NIIF 9 en la Compañía, se centraliza en un equipo facultado y un mapa de ruta con objetivos y cronograma de cumplimiento de los requerimientos de la norma. A fines del año 2016 y durante todo el año 2017, el equipo interdepartamental está conformado por personal de las áreas de riesgo de crédito, de tesorería e inversiones, finanzas y tecnología de la información, más el apoyo de consultoría externa con experiencia en la materia. El equipo estableció un plan de comunicación de avance y toma de decisiones con la alta gerencia y la Junta Directiva.

Las cesiones de trabajo fueron continuas y la interacción del equipo permite evaluar, debatir y realizar cambios de los distintos supuestos hasta moldear los diversos criterios en el modelo base para utilizar en la clasificación y medición de los activos y pasivos financieros.

La Compañía ha completado la evaluación preliminar del impacto y análisis contable para implementación de la nueva norma, de los trabajos de diseño, desarrollo y ejecución de los modelos, sistemas y procesos para establecer la clasificación y medición de los activos financieros y generar los cálculos de las pérdidas esperadas para cada modelo de negocio.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación**

**Clasificación y medición –Activos financieros**

La NIIF 9 reemplaza los múltiples modelos de clasificación y medición para activos financieros de la NIC 39, con un modelo simple que tiene tres categorías de clasificación:

1. Costo Amortizado (CA)
2. Valor Razonable con cambio en otras utilidades integrales (VRCOUI)
3. Valor Razonable con cambio en resultados (VRCR)

La clasificación y medición dentro de la NIIF 9, es impulsada por el modelo de negocios de la entidad para administrar los activos financieros y si la característica contractual del activo financiero representa únicamente pagos de capital y de intereses, es decir, en un enfoque de flujos de efectivo.

**Costo Amortizado (CA)**

Un activo financiero es medido a costo amortizado y no a valor razonable con cambios en resultados si cumple con ambas de las siguientes condiciones:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos a principal e intereses sobre el saldo vigente.

**Valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCOUI)**

Un instrumento de deuda es medido a VRCOUI solo si cumple con ambas de las siguientes condiciones y no ha sido designado como VRCR:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y vender estos activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

Durante el reconocimiento inicial de inversiones en instrumentos de patrimonio no mantenidas para negociar, la Compañía puede elegir irrevocablemente registrar los cambios subsecuentes en valor razonable como parte de las otras utilidades integrales. Esta elección se debe hacer sobre una base de instrumento por instrumento.

**Valor razonable con cambios en resultados (VRCR)**

Todos los otros activos financieros son medidos a su valor razonable con cambios en resultados.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación**

La norma elimina las categorías existentes de la NIC 39 de mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y partidas por cobrar e inversiones disponibles para la venta.

**Evaluación del modelo de negocio**

La Compañía realizó una evaluación a nivel de sus portafolios y del área de negocios del objetivo del modelo de negocio que aplica a los instrumentos financieros de dichos portafolios con el fin de documentar cómo se gestionan los mismos. La información que fue considerada incluyó lo siguiente:

- Las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica que incluyen la estrategia de la gerencia para definir:
  - a. el cobro de ingresos por intereses contractuales
  - b. mantener un perfil de rendimiento de interés definido
  - c. mantener un rango de duración específico
  - d. poder vender en cualquier momento por necesidades de liquidez o con el fin de optimizar el perfil de riesgo / retorno de un portafolio con base en las tasas de interés, los márgenes de riesgo, la duración actual y la meta definida.
- La forma en que se reporta a la alta gerencia de la Compañía sobre el comportamiento de los distintos portafolios;
- Los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y la forma en que se administran dichos riesgos;
- La frecuencia y el valor de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Los activos financieros que son mantenidos para negociar y cuyo rendimiento es evaluado solamente con base en el cambio de su valor razonable son medidos a valor razonable con cambios en resultados debido a que estos no son mantenidos para cobrar flujos de efectivo contractuales ni para obtener flujos de efectivo contractuales y vender estos activos financieros. En estos momentos la Compañía no cuenta con activos financieros de este tipo.

**Evaluación si los flujos de efectivo contractuales son solamente pagos de principal e intereses**

Para el propósito de esta evaluación, "principal" se define como el valor razonable del activo financiero al momento de reconocimiento inicial. Interés" se define como la consideración del valor del dinero en el tiempo y por el riesgo de crédito asociado al monto del principal vigente a un periodo de tiempo particular y por otros riesgos básicos de un acuerdo de préstamos y otros costos asociados, al igual que el margen de rentabilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solamente pagos de principal e intereses, la Compañía se enfocó en los términos contractuales del instrumento.



**Notas a los Estados Financieros**

---

**(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación**

Esta evaluación consideró, entre otros:

- Eventos contingentes que podrían cambiar el monto y/o periodicidad de los flujos de efectivo
- Condiciones de apalancamiento
- Términos de pago anticipado y extensión Términos que limitan al Banco para obtener flujos de efectivo de activos específicos
- Características que modifican las consideraciones para el valor del dinero en el tiempo

**Principales clasificaciones por cambios de la norma**

Basado en la evaluación preliminar sobre los posibles cambios en clasificación y medición de activos financieros mantenidos al 31 de diciembre de 2017, estos son los resultados preliminares:

- Los préstamos y depósitos bancarios que son clasificados como préstamos y depósitos y medidos a costo amortizado bajo NIC 39 mantendrán esta medición bajo NIIF 9.
- Instrumentos de deuda clasificados como disponibles para la venta bajo NIC 39 serán clasificados de acuerdo al modelo de negocio, como Costo Amortizado o como VRCOUI bajo NIIF 9, al menos que sus flujos contractuales no sean solamente pagos de principal e intereses en cuyo caso serán clasificados a VRRCR.
- La evaluación anterior es preliminar y puede cambiar debido a que la Compañía no ha finalizado la evaluación y prueba de algunos activos financieros.

**Deterioro de activos financieros**

La norma reemplaza el modelo de 'pérdida incurrida' de la NIC 39 por un modelo de 'pérdida crediticia esperada' (PCE). La Compañía consultó expertos en la materia para evaluar sus activos financieros y desarrollar modelos de pérdida crediticia esperada adecuados.

El nuevo modelo de deterioro es aplicable a los siguientes activos financieros que no son medidos a VRRCR:

- Instrumentos de deuda;
- Arrendamientos por cobrar;
- Contratos de garantía financiera emitidos; y
- Compromisos de préstamos emitidos

No se reconoce pérdida por deterioro sobre inversiones en instrumentos de patrimonio.

La evaluación de si se presentó o no un incremento significativo en el riesgo de crédito de un activo financiero es uno de los juicios críticos implementados en el modelo de deterioro.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación**

Las reservas para pérdidas se reconocen por el monto equivalente a la PCE de 12 meses en los siguientes casos:

- Inversiones en instrumentos de deuda que se determina que reflejan riesgo de crédito bajo a la fecha de reporte; y
- Otros instrumentos financieros sobre los cuales el riesgo de crédito no ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial.

Si la vida del activo es menor a 12 meses, se hará respecto a la vida remanente del activo. Para el resto de los casos las reservas se reconocen con base en el monto equivalente a la PCE durante el tiempo de vida total del activo.

La PCE a 12 meses es la porción de la PCE que resulta de eventos de pérdida sobre un instrumento financiero que son posibles dentro de un lapso de 12 meses posterior a la fecha de reporte.

**Incremento Significativo en el Riesgo de Crédito**

Se determinó si el riesgo de crédito de un activo financiero ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial considerando información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado, incluyendo información y análisis de carácter cuantitativo y cualitativo basados en la experiencia histórica y la evaluación experta de crédito incluyendo información con proyección a futuro.

La Compañía ha tomado como principales indicadores del incremento significativo en el riesgo las variaciones y los días de morosidad y calificación de riesgo.

**Calificación de Riesgo de Crédito**

La Compañía asignó una calificación de riesgo de crédito a cada activo financiero con base en un modelo que incorpora una serie de datos predictivos de la incurrencia de pérdidas. Los modelos fueron desarrollados y aplicados durante varios períodos para evaluar su razonabilidad. Se utilizan las calificaciones de riesgo para poder identificar incrementos significativos en el riesgo de crédito.

Las calificaciones de riesgos de crédito son definidas utilizando factores cualitativos y cuantitativos que son indicativos de riesgo de pérdida. Estos factores pueden variar dependiendo de la naturaleza de la exposición y el tipo de prestatario. En lo que respecta a las inversiones extranjeras y depósitos colocados se utilizó la calificación de riesgo internacional de Fitch, Standard and Poor's o Moody's y sus cambios para establecer si había un incremento significativo de riesgo.

Las calificaciones de riesgo de crédito son definidas y calibradas para que el riesgo de pérdida incremente exponencialmente a medida que el riesgo de crédito se deteriora.

Cada exposición será asignada a una calificación de riesgo de crédito al momento de reconocimiento inicial basado en información disponible sobre el deudor. Las exposiciones estarán sujetas a seguimiento continuo, que puede resultar en el desplazamiento de una exposición a una calificación de riesgo de crédito distinta.

**(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación**

**Determinar si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente**

La Compañía determinó que una exposición a riesgo de crédito refleja un incremento significativo desde su reconocimiento inicial si, basado en los modelos de clasificación de riesgo de crédito y/o días de morosidad, se presenta una desmejora significativa sobre un rango determinado.

En ciertas instancias, fundamentando la toma de decisiones en el juicio experto y, en la medida de lo posible, experiencia histórica relevante, la Compañía determina que una exposición ha incrementado significativamente su riesgo de crédito basándose en indicadores cualitativos particulares que considera son relevantes y cuyo efecto no se reflejaría integralmente de otra forma.

Como límite, y según lo requerido por NIIF 9, un incremento significativo en riesgo de crédito ocurre a más tardar cuando un activo presenta morosidad por más de 30 días. La Compañía determina el periodo de morosidad contando el número de días transcurrido desde la última cuota impaga.

La Compañía tiene la intención de monitorear la efectividad de los criterios utilizados para identificar incrementos significativos en el riesgo de crédito por medio de revisiones regulares.

**Definición de pérdida**

La Compañía consideró un activo financiero en incumplimiento cuando:

- Es poco probable que el deudor pague completamente sus obligaciones de crédito a la Compañía, sin toma de acciones por parte de la Compañía para adjudicar colateral (en el caso que mantengan); o
- El deudor presenta morosidad de más de 90 días para cualquier obligación crediticia con pagos regulares y de más de 30 días para obligaciones con un pago único al vencimiento.

Al evaluar si un deudor se encuentra en incumplimiento, la Compañía consideró los siguientes indicadores:

- Cuantitativos - el estatus de morosidad y no pago sobre otra obligación del mismo emisor al Banco; y
- Cualitativos - el incumplimiento de cláusulas contractuales

Los insumos utilizados en la evaluación de si los instrumentos financieros se encuentran en incumplimiento son específicos según el tipo de cartera y su importancia pueden variar a través del tiempo para reflejar cambios en circunstancias y tendencias.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación**

**Medición de la PCE**

La PCE es la probabilidad ponderada estimada de pérdida crediticia y es medida de acuerdo a los siguientes rubros:

- Activos financieros que no presentan deterioro crediticio a la fecha de reporte
- Activos financieros que están deteriorados a la fecha de reporte
- Compromisos de préstamos pendientes: el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que son adeudados a la Compañía en el caso que se ejecute el compromiso y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir; y
- Contratos de garantías financieras: los pagos esperados para reembolsar al tenedor menos cualquier monto que la Compañía espera recuperar.

**Generando la estructura de término de la PI**

Los días de morosidad son el insumo principal para determinar la estructura de término de la PI para las diferentes exposiciones en la cartera de crédito de consumo. Para la cartera de crédito empresarial se toman los siguientes como insumos principales: días de morosidad, reestructuraciones, y clasificación de riesgo.

La Compañía diseñó y evaluó modelos estadísticos para analizar los datos recolectados y generar estimados de la PI sobre la vida remanente de las exposiciones y como se espera que estas cambien en transcurso del tiempo.

La PI de las inversiones, locales y extranjeras, y depósitos colocados se estimó usando proxys, incluyendo Credit Default Swaps "CDS" y Metodología Merton, con base en datos disponibles en el mercado y la industria.

**Insumos en la medición de la PCE**

Los insumos clave en la medición de la PCE son los términos de las siguientes variables:

- Probabilidad de incumplimiento (PI)
- Pérdida dado el incumplimiento (PDI)
- Exposición ante el incumplimiento (EI)

Los estimados de PI son calculados a cierta fecha, utilizando modelos estadísticos de calificación y herramientas adecuadas a las distintas categorías de contraparte y exposición. Estos modelos se alimentan de factores cuantitativos de los clientes y pueden también considerar factores cualitativos. Si una exposición migra entre categorías de calificación, entonces esto resulta en un cambio en el estimado de la PI asociada. Las PI son estimadas, considerando los vencimientos contractuales de las exposiciones y las tasas de prepagos estimadas. En el caso de las inversiones extranjeras y depósitos colocados, la PCE se obtiene de la probabilidad de impago implícita en los "Credit Default Swaps" utilizados o los valores estimados por Metodología Merton, como proxys para cada bono o depósito con base en su calificación de crédito internacional e industria.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación**

En la mayoría de los casos la EI es equivalente al saldo vigente de los contratos; la única excepción es para las líneas de crédito y otras contingencias. Para las contingencias es necesario incluir en el EI variables como saldo vigente, saldo dispuesto y FCC (factor de conversión de crédito) ya que el propósito es poder estimar la exposición en el momento de incumplimiento de las operaciones que se encuentran activas.

La Compañía espera determinar la EI de la exposición actual a la contraparte y los cambios potenciales a la cifra actual permitida bajo contrato, incluyendo cualquier amortización.

Los sobregiros y facilidades de tarjetas de crédito son productos que incluyen el componente préstamo y compromiso pendiente. Estas facilidades no tienen un término fijo o estructura de repago y son administrados sobre una base colectiva; la Compañía puede cancelarlas de inmediato pero este derecho contractual no es utilizado por la administración en el día a día, ya que sólo se utiliza cuando la Compañía es consciente que existe un incremento en riesgo de crédito al nivel de la operación.

**Proyección de condiciones futuras**

La Compañía incorporó información sobre condiciones futuras tanto en su evaluación de si el riesgo de crédito de un instrumento ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial como en su medición de PCE.

La información externa incluye datos económicos y proyecciones publicadas por cuerpos gubernamentales y autoridades monetarias en los países en los que la Compañía opera, organizaciones supranacionales como CEPAL, OECD y el Fondo Monetario Internacional, y proyecciones académicas y del sector privado.

**Impacto en la planificación de capital**

El impacto principal sobre el capital regulatorio de la Compañía surge de los nuevos requerimientos para el deterioro de la NIIF 9, el cual se afecta a través de las utilidades no distribuidas en el capital primario.

**Transición**

Los cambios en las políticas contables que resultan de la adopción de la norma por lo general se aplicarán retrospectivamente, con excepción de lo siguiente:

La Compañía planea aprovechar la exención que le permite no reexpresar la información comparativa de períodos anteriores en lo que se refiere a los cambios de clasificación y medición. Las diferencias en los importes en libros de los activos y pasivos financieros que resultan de la adopción de la norma se reconocerán en las utilidades retenidas y reservas al 1 de enero de 2018.

**Revelación**

La norma requerirá nuevas revelaciones en particular respecto a la contabilidad de cobertura, el riesgo de crédito y las pérdidas de crediticias esperadas.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación**

**Evaluación preliminar del impacto**

**Activos Financieros:**

El impacto más significativo en los estados financieros de la Compañía ocasionado por la implementación de NIIF 9 está relacionado con los nuevos requerimientos de deterioro.

La evaluación preliminar la Compañía al 31 de diciembre de 2017 indica que la aplicación de la NIIF 9 resultará en un requerimiento de reserva estimada menor en comparación con la reserva bajo NIC 39 al 1 de enero del año 2018.

La reserva para pérdidas de la NIIF 9 para la Compañía presentará una disminución global estimada entre 3% y 5% con respecto a la reserva bajo NIC 39.

La anterior evaluación es preliminar, debido a que:

- Aún están en proceso algunas actividades de revisión y calibración final de los modelos de estimación de pérdida esperada.
- La implementación de la NIIF 9 ha representado cambios significativos en su ambiente de control, sus procesos, infraestructura y aplicaciones tecnológicas y controles internos, en los cuales la Compañía se encuentra en la fase final de implementación.
- Aunque se han ejecutado pruebas paralelas de los sistemas en el segundo semestre de 2017, las modificaciones a los sistemas y los controles asociados implementados no han estado operacionales por un plazo prolongado.
- NIIF 15 *Ingresos de Contratos con Clientes*. Esta Norma establece un marco integral para determinar cómo, cuánto y el momento cuando el ingreso debe ser reconocido. Esta Norma reemplaza las guías existentes, incluyendo la NIC 18 *Ingresos de Actividades Ordinarias*, NIC 11 *Contratos de Construcción* y la CINIIF 13 *Programas de Fidelización de Clientes*. La NIIF 15 es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018.  
  
La Compañía está evaluando el posible impacto de la aplicación de la NIIF 15 sobre sus estados financieros.
- NIIF 16 *Arrendamientos*. La NIIF 16 Arrendamientos, reemplaza la actual NIC 17 *Arrendamientos*. La NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos, ya sea como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros para el arrendatario. En su lugar, todos los arrendamientos son reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros bajo la NIC 17. Los arrendamientos se miden al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento y se presentan ya sea como activos arrendados (activos por derecho de uso) o junto con propiedades, mobiliario, equipo y mejoras. La NIIF 16 es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada es permitida para entidades que también adopten la NIIF 15 – *Ingresos de Contratos con Clientes*.

A la fecha de reporte, no se ha evaluado el impacto que la adopción de esta Norma tendrá sobre los estados financieros.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(4) Administración de Riesgos Financieros**

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero o un instrumento patrimonial para la contraparte. El estado de situación financiera de la Compañía se compone principalmente de instrumentos financieros.

La Junta Directiva de la Compañía tiene la responsabilidad de establecer y vigilar las políticas de administración de riesgos de los instrumentos financieros. A tal efecto, ha establecido comités especializados, conformados por ejecutivos claves, que están encargados de monitorear, controlar y administrar prudentemente los riesgos financieros; estableciendo políticas, metodologías, límites, controles y procesos. Entre estos comités están los siguientes:

- Comité de Riesgo
- Comité de Crédito Corporativo
- Comité de Activos y Pasivos (ALCO)

Los principales riesgos identificados por la Compañía son los riesgos de crédito, mercado, liquidez o financiamiento y operacional, los cuales se describen a continuación:

**(a) Riesgo de Crédito**

Es el riesgo de que el deudor, emisor o contraparte de un activo financiero propiedad de la Compañía no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer a la Compañía de conformidad con los términos y condiciones pactadas al momento en que adquirió u originó el activo financiero respectivo. También se concibe este riesgo como un deterioro en la calidad crediticia de la contraparte, del colateral y/o de la garantía pactada inicialmente.

Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgo establecen procesos y controles a seguir para aprobación de préstamos o facilidades crediticias. La Compañía estructura los niveles de riesgo crediticio aceptables a través del establecimiento de límites sobre la cantidad de riesgo aceptado en relación a un solo prestatario, o grupo de prestatarios, y segmento geográfico. Estos créditos son controlados constantemente y sujetos a una revisión periódica.

La exposición al riesgo crediticio es administrada a través de un análisis periódico de la habilidad de los prestatarios o prestatarios potenciales, para determinar su capacidad de pago de capital e intereses. La exposición al riesgo crediticio es también mitigada, en parte, a través de la obtención de garantías colaterales, corporativas y personales.

La gestión crediticia se realiza bajo políticas claramente definidas por la Junta Directiva, revisadas y modificadas periódicamente en función de cambios y expectativas de los mercados en que se actúa, las regulaciones y otros factores a considerar en su formulación.

La Compañía tiene en funcionamiento una serie de informes crediticios para evaluar el desempeño de su cartera, los requerimientos de provisiones y, especialmente, para anticiparse a eventos que puedan afectar en el futuro la condición de sus deudores.

**BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S.A.**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

**(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

La Junta Directiva ha delegado la responsabilidad para el manejo de riesgo de crédito en el Comité de Crédito Corporativo, el cual vigila periódicamente la condición financiera de los deudores, que involucren un riesgo crédito para la Compañía.

Depósitos colocados en bancos:

La Compañía mantiene depósitos colocados en bancos por B/.2,552,993 (2016: B/.2,988,038). Estos depósitos se encuentran colocados en una institución financiera con calificación de riesgo BBB, según la agencia calificadora Fitch Ratings Inc.

**Análisis de Calidad Crediticia**

La siguiente tabla analiza la calidad crediticia de los activos financieros y las reservas por deterioro mantenidas por la Compañía para estos activos:

	<b>Préstamos</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Máxima exposición</b>		
Valor en libros, bruto	<u>11,752,073</u>	<u>11,429,000</u>
<b>A costo amortizado</b>		
Normal	10,662,918	10,257,506
Mención especial	301,332	129,008
Subnormal	107,156	154,295
Dudoso	592,730	887,498
Irrecuperable	<u>87,937</u>	<u>693</u>
<b>Monto bruto</b>	<u>11,752,073</u>	<u>11,429,000</u>
Comisiones no devengadas	(0)	(48,495)
Garantías retenidas por préstamos	(0)	(83,014)
Reserva por deterioro	<u>(708,524)</u>	<u>(605,052)</u>
<b>Valor en libros, neto</b>	<u>11,043,549</u>	<u>10,692,439</u>
<b>Préstamos renegociados</b>		
Monto bruto	57,782	338,928
Monto deteriorado	351	270,772
Reserva por deterioro	<u>(28,716)</u>	<u>(88,376)</u>
<b>Valor en libros, neto</b>	<u>29,066</u>	<u>250,552</u>
<b>No morosos ni deteriorados</b>		
Normal	<u>9,066,558</u>	<u>9,831,918</u>
<b>Morosos pero no deteriorados</b>		
1 a 30 días	1,596,360	423,867
31 a 60 días	<u>0</u>	<u>1,721</u>
	<u>1,596,360</u>	<u>425,588</u>
<b>Individualmente deteriorados</b>		
Mención especial	301,332	127,583
Subnormal	107,156	154,295
Dudoso	592,506	887,498
Irrecuperable	<u>85,935</u>	<u>0</u>
<b>Total</b>	<u>1,086,929</u>	<u>1,169,376</u>
<b>Reserva por deterioro</b>		
Individual	542,723	555,716
Colectivo	<u>165,801</u>	<u>49,336</u>
<b>Total de reserva por deterioro</b>	<u>708,524</u>	<u>605,052</u>



**Notas a los Estados Financieros**

---

**(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

A continuación detallamos los factores que la Compañía ha considerado para determinar su deterioro:

- Deterioro en préstamos:  
La administración determina si hay evidencia objetiva de deterioro en los préstamos e inversiones, basado en los siguientes criterios establecidos por la Compañía:
  - Incumplimiento contractual en el pago del principal o de los intereses;
  - Dificultades experimentadas por el prestatario en los flujos de efectivo;
  - Incumplimiento de los términos y condiciones pactados;
  - Iniciación de un procedimiento de quiebra;
  - Deterioro de la posición competitiva del prestatario; y
  - Deterioro en el valor de la garantía.

El deterioro en los préstamos se determina comparando el valor en libros del activo con el valor estimado recuperable de este activo.

- Morosos pero no deteriorados:  
Son considerados en morosidad sin deterioro los préstamos, que presentan retrasos en los pagos de capital y comisiones pactados contractualmente. Sin embargo, la Compañía considera que la recuperación del capital no está en riesgo, considerando el comportamiento histórico de la cartera y el nivel de garantías disponibles sobre los montos adeudados a la Compañía.
- Préstamos renegociados o reestructurados:  
Los préstamos renegociados o reestructurados son aquellos que, debido a dificultades en la capacidad de pago del deudor, la Compañía concede una variación en los términos originales del crédito (saldo, plazo, plan de pago, tasa y/o garantías). El objetivo es conseguir una situación más favorable para que la Compañía recupere la deuda.
- Reservas por deterioro:  
La Compañía ha establecido reservas para cubrir las pérdidas incurridas en los préstamos. Estas reservas se calculan de forma individual para los préstamos que son individualmente significativos y colectivamente para los préstamos que no son individualmente significativos. Los préstamos que al ser evaluados de forma individual no presentan deterioro se evalúan de forma colectiva
- Castigo:  
La Compañía revisa periódicamente su cartera de préstamos deteriorados para identificar aquellos créditos que ameritan ser castigados en función de la incobrabilidad del saldo y hasta por el monto en que las garantías reales no los cubren. Para los préstamos garantizados, los castigos se efectúan al ejecutar la garantía y por el monto estimado en que la garantía no cubre el valor en libros del crédito.

**Notas a los Estados Financieros**

**(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

*Garantías y Otras Mejoras para Reducir el Riesgo de Crédito y su Efecto Financiero*

La Compañía mantiene garantías y otras mejoras para reducir el riesgo de crédito, para asegurar el cobro de sus activos financieros expuestos al riesgo de crédito. La tabla a continuación presenta los principales tipos de garantías tomadas con respecto a distintos tipos de activos financieros.

	<b>% de Exposición que está sujeto a requerimientos de garantías</b>		<b>Tipo de garantía</b>
	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>	
Préstamos por cobrar	91.0%	94.7%	Efectivo, Propiedades y Equipo

La Compañía mantiene colaterales sobre las operaciones otorgadas a clientes que consisten en hipotecas sobre propiedades y otras garantías. Las estimaciones del valor razonable están basadas en el valor del colateral a la fecha del desembolso y generalmente no son actualizadas excepto si el crédito se encuentra en deterioro en forma individual.

*Activos Recibidos Mediante la Adjudicación de Garantía*

Durante el 2017, la Compañía no se adjudicó garantías colaterales para asegurar el cobro de sus préstamos, incluyendo la ejecución de otras mejoras crediticias.

La política de la Compañía es realizar o ejecutar la venta de estos activos, para cubrir los saldos adeudados, de ser necesario. Por lo general, no es política de la Compañía utilizar los activos no financieros adjudicados para el uso propio de sus operaciones.

*Concentración del Riesgo de Crédito*

La Compañía da seguimiento a la concentración de riesgo de crédito por sector y ubicación geográfica. El análisis de la concentración de los riesgos de crédito a la fecha de reporte es la siguiente:

	<b><u>Préstamos</u></b>	
	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
<b>Valor bruto en libros</b>	<b><u>11,752,073</u></b>	<b><u>11,429,000</u></b>
<b>Concentración por sector:</b>		
Corporativo	11,719,018	11,360,845
Consumo	<u>33,055</u>	<u>68,155</u>
	<b><u>11,752,073</u></b>	<b><u>11,429,000</u></b>
<b>Concentración geográfica:</b>		
Panamá	<u>11,752,073</u>	<u>11,429,000</u>
	<b><u>11,752,073</u></b>	<b><u>11,429,000</u></b>

# BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros

### (4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Las concentraciones geográficas de préstamos están basadas en la ubicación del destino de los fondos desembolsados.

#### (b) *Riesgo de mercado*

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios, y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos. Estos elementos causan que la Compañía esté sujeta a pérdidas latentes como a ganancias potenciales. El objetivo de la administración del riesgo de mercado, es el de administrar y vigilar las exposiciones de riesgo, y que tales exposiciones se mantengan dentro de los parámetros aceptables optimizando el retorno sobre el riesgo.

#### Riesgo de Precio

Es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de cambios en los precios de mercado, independientemente de que estén causados por factores específicos relativos al instrumento en particular o a su emisor, o por factores que afecten a todos los títulos negociados en el mercado.

Las fluctuaciones en el riesgo de precio de las inversiones en acciones son periódicamente monitoreadas por el Comité de Riesgo.

#### Riesgo de Tasa de Interés

Son los riesgos de que los flujos de efectivo futuros y el valor de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés del mercado.

El margen neto de interés de la Compañía puede variar como resultado de movimientos no anticipados en las tasas de interés. Para mitigar este riesgo, la Unidad de Riesgo ha fijado límites de exposición al riesgo de tasa de interés que puede ser asumido, los cuales son aprobados por la Junta Directiva. El cumplimiento de estos límites es monitoreado por el Comité de Activos y Pasivos (ALCO) y el Comité de Riesgo.

La siguiente tabla resume la exposición de la Compañía a los riesgos de la tasa de interés. Los activos y pasivos de la Compañía están incluidos en la tabla a su valor en libros, clasificados por categorías por el que ocurra primero entre la nueva fijación de la tasa contractual o las fechas de vencimiento:

2017	Valor Libros	Monto Nominal Entrada (salida)	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años
<b>Pasivos Financieros</b>							
Bonos por pagar	(10,000,000)	(14,396,300)	0	(81,900)	(382,000)	(2,029,400)	(11,903,000)
<b>Total de pasivos</b>	<u>(10,000,000)</u>	<u>(14,396,300)</u>	<u>0</u>	<u>(81,900)</u>	<u>(382,000)</u>	<u>(2,029,400)</u>	<u>(11,903,000)</u>
<b>Activos Financieros</b>							
Depósitos en bancos	2,552,893	2,552,894	2,552,894	0	0	0	0
Préstamos	11,752,073	13,021,437	694,715	121,770	1,333,035	10,856,566	15,351
<b>Total de activos</b>	<u>14,304,966</u>	<u>15,574,331</u>	<u>3,247,609</u>	<u>121,770</u>	<u>1,333,035</u>	<u>10,856,566</u>	<u>15,351</u>

**BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S.A.**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros****(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

<b>2016</b>	<b>Valor Libros</b>	<b>Monto Nominal Entrada (salida)</b>	<b>Hasta 1 mes</b>	<b>De 1 a 3 meses</b>	<b>De 3 meses a 1 año</b>	<b>De 1 a 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>
<b>Pasivos Financieros</b>							
Bonos por pagar	(10,000,000)	(14,903,300)	0	(81,900)	(382,000)	(2,029,400)	(12,410,000)
<b>Total de pasivos</b>	<b>(10,000,000)</b>	<b>(14,903,300)</b>	<b>0</b>	<b>(81,900)</b>	<b>(382,000)</b>	<b>(2,029,400)</b>	<b>(12,410,000)</b>
<b>Activos Financieros</b>							
Depósitos en bancos	2,987,938	2,987,938	2,987,938	0	0	0	0
Préstamos	11,429,000	12,487,584	889,989	172,231	856,704	10,528,700	41,960
<b>Total de activos</b>	<b>14,416,938</b>	<b>15,475,522</b>	<b>3,877,927</b>	<b>172,231</b>	<b>856,704</b>	<b>10,528,700</b>	<b>41,960</b>

**(c) Riesgo de Liquidez**

El riesgo de liquidez se define como el riesgo de que la Compañía tenga dificultad para cumplir con todas sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son cancelados a través del pago de efectivo u otro activo financiero. El riesgo de liquidez se puede ver afectado por diversas causas, tales como: el deterioro de la calidad de la cartera de préstamos, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo. La Compañía administra sus recursos líquidos para honrar sus pasivos a su vencimiento en condiciones normales.

**Administración del Riesgo de Liquidez:**

Las políticas de administración de riesgo establecen un límite de liquidez que determina la porción de los activos de la Compañía que deben ser mantenidos en instrumentos de alta liquidez; límites de financiamiento; límites de apalancamiento; y límites de plazo.

La liquidez es monitoreada diariamente por la administración de la Compañía y periódicamente por la Unidad de Riesgo. Se ejecutan simulaciones que consisten en pruebas de estrés que se desarrollan en distintos escenarios contemplando condiciones normales o más severas para determinar la capacidad de la Compañía para enfrentar dichos escenarios de crisis con los niveles de liquidez disponibles. Todas las políticas y procedimientos de manejo de liquidez están sujetos a la revisión del Comité de Activos y Pasivos (ALCO) y la aprobación de la Junta Directiva.

La siguiente tabla analiza los activos y pasivos de la Compañía en agrupaciones de vencimientos basadas en el período remanente desde la fecha de reporte con respecto a la fecha de vencimiento contractual.

<b>2017</b>	<b>Hasta 1 mes</b>	<b>De 1 a 3 meses</b>	<b>De 3 meses a 1 año</b>	<b>De 1 a 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Sin vencimiento</b>	<b>Total</b>
<b>Activos:</b>							
Efectivo y depósitos en bancos	2,552,993	0	0	0	0	0	2,552,993
Inversiones en valores	0	0	0	0	0	28,153	28,153
Préstamos, saldo bruto	6,887	20,068	597,719	10,555,072	15,351	556,976	11,752,073
<b>Total de activos</b>	<b>2,559,880</b>	<b>20,068</b>	<b>597,719</b>	<b>10,555,072</b>	<b>15,351</b>	<b>585,129</b>	<b>14,333,219</b>
<b>Pasivos:</b>							
Bonos por pagar	0	0	0	0	10,000,000	0	10,000,000
<b>Total de pasivos</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10,000,000</b>	<b>0</b>	<b>10,000,000</b>
	<b>2,559,880</b>	<b>20,068</b>	<b>597,719</b>	<b>10,555,072</b>	<b>(9,984,649)</b>	<b>585,129</b>	<b>4,333,219</b>

**Notas a los Estados Financieros**

**(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación**

<u>2016</u>	<u>Hasta 1 mes</u>	<u>De 1 a 3 meses</u>	<u>De 3 meses a 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>	<u>Sin vencimiento</u>	<u>Total</u>
<b>Activos:</b>							
Efectivo y depósitos en bancos	2,988,038	0	0	0	0	0	2,988,038
Inversiones en valores	0	0	0	0	0	28,153	28,153
Préstamos, saldo bruto	834,061	61,493	476,843	10,014,798	41,805	0	11,429,000
<b>Total de activos</b>	<u>3,822,099</u>	<u>61,493</u>	<u>476,843</u>	<u>10,014,798</u>	<u>41,805</u>	<u>28,153</u>	<u>14,445,191</u>
<b>Pasivos:</b>							
Bonos por pagar	0	0	0	0	10,000,000	0	10,000,000
<b>Total de pasivos</b>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10,000,000</u>	<u>0</u>	<u>10,000,000</u>
	<u>3,822,099</u>	<u>61,493</u>	<u>476,843</u>	<u>10,014,798</u>	<u>(9,958,195)</u>	<u>28,153</u>	<u>4,445,191</u>

**(d) Riesgo Operacional**

El riesgo operacional u operativo es la posibilidad de incurrir en pérdidas por fallas o deficiencias de los procesos, del personal, los sistemas internos o por la ocurrencia de acontecimientos externos, y que no estén relacionados a riesgos de crédito, mercado y liquidez. Esta definición incluye el riesgo legal y el regulatorio asociado a tales factores y del comportamiento conforme los estándares corporativos generalmente aceptados.

Las estrategias implementadas por la Compañía son:

- Identificación y evaluación de los riesgos operativos en los diferentes procesos de la Compañía;
- Registro y evaluación de las pérdidas operacionales que se presentan;
- Comunicación al personal de cómo reportar eventos de riesgo operacional;
- Entrenamientos periódicos al personal de la Compañía;
- Registros de eventos de impacto.

**(5) Uso de Estimaciones y Juicios en la Aplicación de Políticas Contables**

La administración de la Compañía, en la preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, ha efectuado juicios, estimaciones y presunciones que afectan la aplicación de las políticas contables y las cifras reportadas de los activos, pasivos, ingresos y gastos durante el período. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Los estimados y decisiones son continuamente evaluados y están basadas en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

La administración de la Compañía evalúa la selección, revelación y aplicación de las políticas contables críticas en las estimaciones de mayor incertidumbre. La información relacionada con las presunciones y estimaciones que afectan las sumas reportadas de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal y los juicios críticos en la selección y aplicación de las políticas contables se detallan a continuación:

**(a) Pérdidas por deterioro sobre préstamos:**

La Compañía revisa su cartera de préstamos en la fecha de reporte para determinar si existe una evidencia objetiva de deterioro en los préstamos que debe ser reconocido en los resultados del año.

**BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S.A.**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros****(5) Uso de Estimaciones y Juicios en la Aplicación de Políticas Contables, continuación**

La Compañía utiliza su mejor juicio para determinar si hay información observable que pueda indicar un deterioro medible en un grupo de préstamos utilizando, entre otros, estimados basados en experiencia histórica de pérdidas de operaciones con características similares al momento de predecir los flujos futuros recuperables de estas operaciones.

**(b) Impuesto sobre la renta**

La Compañía está sujeta a impuestos sobre la renta. Se requieren estimados significativos al determinar la provisión para impuesto sobre la renta. Existen varias transacciones y cálculos para los cuales la determinación del último impuesto es incierta durante el curso ordinario de negocios. La Compañía reconoce obligaciones por cuestiones de auditorías de impuestos considerando los estimados de impuestos que serán adeudados. Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos es diferente de las sumas que fueron inicialmente registradas, dichas diferencias impactarán las provisiones por impuestos sobre la renta e impuestos diferidos en el período en el cual se hizo dicha determinación.

**(6) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas**

El estado de situación financiera y el estado de resultados incluyen saldos y transacciones con partes relacionadas, los cuales se resumen así:

	<b>Ejecutivos y personal clave de la administración</b>		<b>Compañía Controladora</b>	
	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
<b>Activos:</b>				
Depósitos en bancos	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2,552,893</u>	<u>2,987,938</u>
<b>Pasivos:</b>				
Bonos por pagar	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10,000,000</u>	<u>10,000,000</u>
Intereses acumulados por pagar	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>126,389</u>
<b>Ingresos:</b>				
Ingresos por intereses de depósitos en bancos	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>42,504</u>	<u>0</u>
<b>Gastos:</b>				
Gastos por intereses	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>486,111</u>	<u>510,997</u>
Dietas	<u>17,250</u>	<u>18,000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

**BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S.A.**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

**(7) Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo se detalla a continuación para propósitos de conciliación con el estado de flujos de efectivo:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo	100	100
Depósitos en cuentas corrientes	<u>2,552,893</u>	<u>2,987,938</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>2,552,993</u>	<u>2,988,038</u>

**(8) Valores Disponibles para la Venta**

La Compañía mantiene acciones de capital disponible para la venta por un monto de B/.28,153 (2016: B/.28,153), las cuales se mantienen al costo de adquisición por no haber podido determinar de forma confiable su valor razonable.

**(9) Préstamos**

La composición de la cartera crediticia se detalla a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sector interno:		
Arrendamientos financieros	11,195,853	10,597,246
Facturas descontadas	<u>556,220</u>	<u>831,754</u>
Total sector interno	<u>11,752,073</u>	<u>11,429,000</u>

El movimiento de la reserva para pérdidas en préstamos se detalla a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	605,052	809,990
Provisión cargada a gastos	103,472	39,391
Castigos	<u>0</u>	<u>(244,329)</u>
Saldo al final del año	<u>708,524</u>	<u>605,052</u>

**BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S.A.**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

**(9) Préstamos, continuación**

La cartera de préstamos incluye arrendamientos financieros cuyo perfil de vencimiento se presenta a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pagos mínimos hasta 1 año	4,943,498	4,425,016
Pagos mínimos de 1 a 5 años	<u>7,535,750</u>	<u>7,230,809</u>
Total de pagos mínimos	12,479,248	11,655,825
Menos: intereses descontados no ganados	<u>(1,283,395)</u>	<u>(1,058,579)</u>
Total de arrendamientos financieros	<u>11,195,853</u>	<u>10,597,246</u>

**(10) Mobiliario y Equipo**

El mobiliario y equipo se detalla como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Costo:</b>		
Al inicio del año	55,984	56,005
Descarte	<u>0</u>	<u>(21)</u>
Al final del año	<u>55,984</u>	<u>55,984</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>		
Al inicio del año	(52,274)	(49,219)
Gasto del año	<u>(2,968)</u>	<u>(3,055)</u>
Al final del año	<u>(55,242)</u>	<u>(52,274)</u>
Saldo neto	<u>742</u>	<u>3,710</u>

**(11) Bienes Adjudicados Disponibles para la Venta**

La Compañía mantiene bienes adjudicados disponibles para la venta, netos de reserva por B/.372,470 (2016: B/.206,500).

El detalle del movimiento de reserva se muestra a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	88,500	142,000
Provisión cargada a gasto	103,250	71,500
Castigo	<u>0</u>	<u>(125,000)</u>
Saldo al final del año	<u>191,750</u>	<u>88,500</u>



**Notas a los Estados Financieros**

**(12) Bonos por Pagar**

La Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a la Compañía la emisión de bonos corporativos por B/.30,000,000. Estos bonos devengan una tasa de interés de 5.00%, revisables trimestralmente. Los intereses son pagaderos trimestralmente y el capital de los bonos corporativos se amortiza mediante abonos trimestrales y/o hasta su vencimiento; estos bonos no podrán ser redimidos anticipadamente por la Compañía.

El 31 de agosto de 2016, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a la Compañía una emisión de bonos corporativos por un monto de B/.10,000,000 en una serie:

<u>Bonos</u>	<u>Tasa de Interés Nominal Anual</u>	<u>Año de Vencimiento</u>	<u>Valor nominal de la emisión</u>	<u>Saldo</u>	
				<u>2017</u>	<u>2016</u>
Serie A	5.00%	2026	<u>10,000,000</u>	<u>10,000,000</u>	<u>10,000,000</u>
			<u>10,000,000</u>	<u>10,000,000</u>	<u>10,000,000</u>

**(13) Gastos Acumulados por Pagar y Otros Pasivos**

El detalle de los gastos acumulados por pagar y otros pasivos se presentan a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Provisiones laborales	1,353	5,238
Prestaciones	4,313	4,137
Otras cuentas por pagar	29,947	16,959
Impuesto sobre la renta por pagar	<u>68,533</u>	<u>21,052</u>
	<u>104,146</u>	<u>47,386</u>

**(14) Patrimonio**

El capital autorizado en acciones de la Compañía está representado por acciones comunes con valor nominal de B/.10,000 cada una, de las cuales hay emitidas y en circulación 500 acciones (2016: 500 acciones).

**(15) Salarios y Otros Gastos de Personal**

Los salarios y otros gastos de personal incluidos en el estado de resultados, se detallan a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Salarios	15,000	14,689
Vacaciones	655	946
Décimo tercer mes y bonificaciones	3,919	2,420
Prestaciones laborales	311	338
Cuota patronal	<u>2,162</u>	<u>2,339</u>
	<u>22,047</u>	<u>20,732</u>

**BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S.A.**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros****(16) Impuesto sobre la Renta**

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres (3) últimos años, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, las compañías incorporadas en Panamá están exentas del pago del impuesto sobre la renta de las ganancias provenientes de operaciones extranjeras, de los intereses ganados sobre depósitos a plazo en banco locales, de títulos de deudas del gobierno de Panamá y de las inversiones en valores listados con la Superintendencia del Mercado de Valores y negociados en la Bolsa de Valores de Panamá, S. A.

La tarifa para calcular el impuesto sobre la renta es 25%. Adicionalmente las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil balboas (B/. 1,500,000) anuales, pagarán el impuesto sobre la renta que resulta mayor entre:

- a. La renta neta gravable calculada por el método establecido en este título, o
- b. La renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%)

La Ley 52 del 28 de agosto de 2012, restituyó el pago de las estimadas del impuesto sobre la renta a partir de septiembre de 2012. De acuerdo a la mencionada Ley, las estimadas del impuesto sobre la renta deberán pagarse en tres partidas iguales durante los meses de junio, septiembre y diciembre de cada año.

A continuación se presenta la composición del gasto de impuesto sobre la renta:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto corriente:		
Impuesto estimado	(56,098)	0
Impuesto diferido:		
Originación de diferencia temporarias	73,856	(76,628)
Arrastre de pérdidas fiscales acumuladas	<u>(3,351)</u>	<u>0</u>
Beneficio (gasto) de impuesto sobre la renta	<u>14,407</u>	<u>(76,628)</u>

La conciliación de la utilidad financiera antes del gasto por impuesto sobre la renta es la siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta	128,089	66,069
Ingresos extranjeros, exentos y no gravables	(42,504)	(18,416)
Costos y gastos no deducibles y fuente extranjera	(62,918)	360,432
Arrastre de pérdidas fiscales acumuladas	<u>(80,295)</u>	<u>(101,573)</u>
Renta gravable neta	<u>(57,628)</u>	<u>306,512</u>
Total de beneficio (gasto) de impuesto sobre la renta	<u>14,407</u>	<u>(76,628)</u>

**Notas a los Estados Financieros**

**(16) Impuesto sobre la Renta, continuación**

Tasa efectiva del impuesto estimado sobre la utilidad financiera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad financiera antes de impuesto	<u>128,089</u>	<u>66,069</u>
Total de beneficio (gasto) de impuesto sobre la renta	<u>14,407</u>	<u>(76,628)</u>
Tasa efectiva del impuesto sobre la renta	<u>11.25%</u>	<u>-</u>

El movimiento en el impuesto sobre la renta diferido de activo se detalla a continuación:

<u>2017</u>	<u>Saldo Inicial</u>	<u>Reconocimiento en resultados</u>	<u>Saldo Final</u>
Reserva para pérdidas en préstamos	151,262	25,918	177,180
Reserva por deterioro de bienes adjudicados	0	47,938	47,938
Arrastre de pérdidas fiscales acumuladas	<u>77,867</u>	<u>(3,351)</u>	<u>74,516</u>
Total	<u>229,129</u>	<u>70,505</u>	<u>299,634</u>

<u>2016</u>	<u>Saldo Inicial</u>	<u>Reconocimiento en resultados</u>	<u>Saldo Final</u>
Reserva para pérdidas en préstamos	202,497	(51,235)	151,262
Arrastre de pérdidas fiscales acumuladas	<u>103,260</u>	<u>(25,393)</u>	<u>77,867</u>
Total	<u>305,757</u>	<u>(76,628)</u>	<u>229,129</u>

La administración hizo sus estimaciones de impuesto diferido utilizando las tasas impositivas que se esperan aplicar a las diferencias temporarias cuando se espera sean reversadas. Con base a los resultados actuales y proyectados, la administración considera que habrá ingresos gravables suficientes para absorber el impuesto diferido activo.

La Compañía mantenía un saldo de pérdidas fiscales acumuladas por B/.298,060 (2016: B/.391,761, de los cuales B/.80,296 no habían sido reconocidas). Las pérdidas de impuesto acumuladas podrían utilizarse durante cinco años a razón de 20% por año sin exceder el 50% de los ingresos gravables. Estas pérdidas acumuladas disponibles, se distribuyen como sigue:

<u>Año</u>	<u>Pérdida fiscal a ser utilizada por año</u>
2018	93,701
2019	93,701
2020	87,874
2021	22,784

**(17) Compromisos y Contingencias**

La Compañía no está involucrada en ningún litigio que sea probable que origine un efecto adverso significativo en la situación financiera o el desempeño financiero de la Compañía.

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(18) Valor Razonable de Instrumentos Financieros**

Los valores razonables de los activos financieros y pasivos financieros que se negocian en mercados activos se basan en precios cotizados en los mercados o cotizaciones de precios de negociantes. Para todos los demás instrumentos financieros, la Compañía determina los valores razonables usando otras técnicas de valoración.

Para los instrumentos financieros que no se negocian frecuentemente y que tienen poca disponibilidad de información de precios, el valor razonable es menos objetivo, y su determinación requiere el uso de diversos grados de juicio que dependen de la liquidez, la concentración, la incertidumbre de factores del mercado, los supuestos en la determinación de precios y otros riesgos que afectan el instrumento específico.

La Compañía mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de medición.
- Nivel 2: datos de entrada distintos de precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, determinados con base en precios). Esta categoría incluye instrumentos valorizados utilizando precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares, precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos u otras técnicas de valoración donde los datos de entrada significativos son directamente o indirectamente observables en un mercado.
- Nivel 3: esta categoría contempla todos los instrumentos en los que las técnicas de valoración incluyen datos de entrada no observables y tienen un efecto significativo en la medición del valor razonable. Esta categoría incluye instrumentos que son valuados, basados en precios cotizados para instrumentos similares donde los supuestos o ajustes significativos no observables reflejan la diferencia entre los instrumentos.

Otras técnicas de valoración incluyen valor presente neto y modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

El objetivo de utilizar una técnica de valoración es estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada de venta del activo o de transferencia del pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en las condiciones de mercado presentes.

Los requerimientos sobre medición e información a revelar sobre el valor razonable de los instrumentos financieros, no se aplican a las transacciones de arrendamiento financieros.

**BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S.A.**

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros****(18) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación**

El valor razonable y el valor en libros de los activos y pasivos financieros, se detallan a continuación:

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor Razonable</u>
<b>Activos financieros:</b>				
Facturas descontadas	<u>14,605</u>	<u>14,605</u>	<u>283,825</u>	<u>283,825</u>
	<u>14,605</u>	<u>14,605</u>	<u>283,825</u>	<u>283,825</u>
<b>Pasivos financieros:</b>				
Bonos por pagar	<u>10,000,000</u>	<u>11,078,373</u>	<u>10,000,000</u>	<u>11,251,126</u>
	<u>10,000,000</u>	<u>11,078,373</u>	<u>10,000,000</u>	<u>11,251,126</u>

El valor en libros de los depósitos en bancos se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo.

La tabla a continuación analiza los valores razonables de los instrumentos financieros no medidos a valor razonable. Estos instrumentos son clasificados en los distintos niveles de jerarquía de valor razonable basados en los datos de entradas y técnicas de valoración utilizados.

	<u>2017</u>	
	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
<b>Activos financieros:</b>		
Facturas descontadas	<u>0</u>	<u>14,605</u>
	<u>0</u>	<u>14,605</u>
<b>Pasivos financieros:</b>		
Bonos por pagar	<u>11,078,373</u>	<u>0</u>
	<u>11,078,373</u>	<u>0</u>
	<u>2016</u>	
	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
<b>Activos financieros:</b>		
Facturas descontadas	<u>0</u>	<u>283,825</u>
	<u>0</u>	<u>283,825</u>
<b>Pasivos financieros:</b>		
Bonos por pagar	<u>11,251,126</u>	<u>0</u>
	<u>11,251,126</u>	<u>0</u>

**Notas a los Estados Financieros**

**(18) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación**

La tabla a continuación describe las técnicas de valoración y los datos de entrada utilizados en los activos y pasivos financieros no medidos a valor razonable clasificados en la jerarquía de valor razonable dentro del Nivel 2 y 3:

Instrumento Financiero	Técnica de Valoración y Datos de Entradas Utilizados
<b>No medidos a valor razonable</b>	
Préstamos	El valor razonable representa la cantidad descontada de los flujos de efectivo futuros estimados a recibir. Los flujos de efectivo provistos se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.
Bonos por pagar	El valor de los flujos futuros es descontado utilizando una tasa de descuento, que representa la tasa de interés actual de mercado para bonos con vencimiento remanente similar.

**(19) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables**

*Ley de Empresas Financieras*

Las operaciones de empresas financieras en Panamá están reguladas por la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias de acuerdo a la legislación establecida en la Ley No.42 de 23 de julio de 2001.

Actualmente no existe legislación en Panamá para regular la actividad del factoring o compra de facturas; sin embargo, la Compañía es 100% subsidiaria del Banco Panameño de la Vivienda, S.A. Por lo tanto, sus operaciones están reguladas por la Superintendencia de Bancos de Panamá de acuerdo a la legislación establecida por el Decreto Ley No.9 de 26 de febrero de 1998, modificado por el Decreto Ley No.2 del 22 de febrero de 2008.

*Provisión Dinámica*

El Acuerdo N° 004-2013 de la Superintendencia de Bancos de Panamá indica que la provisión dinámica es una reserva constituida para hacer frente a posibles necesidades futuras de constitución de provisiones específicas, la cual se rige por criterios prudenciales propios de la regulación bancaria.

La provisión dinámica se constituye con periodicidad trimestral sobre las facilidades crediticias que carecen de provisión específica asignada; es decir, sobre las facilidades crediticias clasificadas en categoría normal.

Este Acuerdo regula la metodología para calcular el monto de la provisión dinámica, que considera una restricción porcentual máxima y mínima aplicable al monto de la provisión determinada sobre las facilidades crediticias clasificadas en categoría normal.

La provisión dinámica es una partida patrimonial que aumenta o disminuye con asignaciones de o hacia las utilidades retenidas. El saldo acreedor de esta provisión dinámica forma parte del capital regulatorio pero no sustituye ni compensa los requerimientos de adecuación de capital establecidos por la Superintendencia.

Original

SMU 30ABR'18PM 2:29

CONS: 113532

**REPÚBLICA DE PANAMÁ  
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES  
FORMULARIO IN – A**

**INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL**

---

**Banvivienda  
Leasing & Factoring**

---

**BANVIVIENDA LEASING & FACTORING S. A.**

**TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

**TELÉFONOS: 306-2000      FAX: 306-3037**

**Ave. La Rotonda y Boulevard Costa del Este  
[www.banvivienda.com](http://www.banvivienda.com)**

**FORMULARIO IN - A  
INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL**

**BAVIVIENDA LEASING & FACTORING, S. A.**

PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1, DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No. 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DE 2000.

Trimestre terminado el 31 de Diciembre de 2017

Razón Social del Emisor:	BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S.A.
Valores que ha Registrado:	BONOS CORPORATIVOS
Resoluciones:	SMV-483-16 de 26 de julio de 2016
Número de Teléfono y Fax:	Tel: (507) 306-2000 / Fax: (507) 306-3037
	Dirección: Ave. La Rotonda y Boulevard Costa del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá
Dirección de Correo Electrónico:	<u><a href="mailto:diego.corro@banvivienda.com">diego.corro@banvivienda.com</a></u> ó <u><a href="mailto:dionisio.koo@banvivienda.com">dionisio.koo@banvivienda.com</a></u>



## I PARTE

### 1. INFORMACION DE BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S.A.

#### 1.1 Historia y Desarrollo del Solicitante:

Banvivienda Leasing & Factoring, S.A. (en adelante la "Compañía" o el "Emisor") está constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá e inició operaciones el 2 de enero de 2007, y su actividad económica principal es brindar a terceros servicios de leasing y factoraje (arrendamiento financiero y compra y venta de facturas y documentos por cobrar). La Compañía es una subsidiaria 100% de Banco Panameño de la Vivienda, S. A.

Mediante acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas No. 14202 del 24 de julio de 2014, se aprueba modificar el nombre de Mundial Factoring, Corp. para que en adelante se llame Banvivienda Leasing & Factoring, S. A., inscrita en Registro Público de Panamá mediante documento No.2653918 del 12 de agosto de 2014.

Las oficinas principales están ubicadas en Boulevard Costa del Este, Edificio GMT, Ciudad de Panamá, República de Panamá

#### 1.2 Pacto Social y Estatus del Solicitante

A continuación se presentan las modificaciones realizadas al Pacto Social y a los Estatutos del Emisor:

No.	ESCRITURA	NOTARIA	ACTO	COMENTARIOS	DATOS DE INSCRIPCIÓN
1	11994 de 25 de septiembre de 2006	NOVENA	Pacto Social y Estatutos	Constitución de la Sociedad Mundial Factoraje, S.A.	Ficha 533389, Documento 1034094
2	7565 de 23 de mayo de 2008	NOVENA	Certificado de Asamblea General de Accionistas	Certificado de Elección de Nuevos Dignatarios y Directores	Ficha 533389, Documento 1374307
3	10940 de 22 de julio de 2009	NOVENA	Certificado de Asamblea General de Accionistas	Certificado de Elección de Nuevos Dignatarios y Directores	Ficha 533389, Documento 1625985
4	20725 de 7 de octubre de 2009	DÉCIMA	Se confiere Poder General	Se otorga Poder General a favor de Juan Ricardo De Dianous y Juan Ricardo Russo	Ficha 533389, Documento 1660571

5	4080 de 18 de febrero de 2010	PRIMERA	Se sustituye Poder	Se sustituye Poder a favor de Liliana Gomez y Guillermo Clark	Ficha 533389, Documento 1731823
6	8684 de 10 de mayo de 2010	CUARTA	Certificado de Asamblea General de Accionistas	Certificado de Elección de Nuevos Dignatarios y Directores	Ficha 533389, Documento 1783771
7	14263 de 20 de julio de 2010	CUARTA	Se revoca Poder y se sustituye Poder	Se revoca Poder otorgado a Guillermo Clark y se sustituye en Yessica Marquinez	Ficha 533389, Documento 1821674
8	15571 de 10 de agosto de 2010	CUARTA	Se sustituye Poder	Se sustituye Poder a favor de Inés Gomez de Fernández	Ficha 533389, Documento 1828969
9	5084 de 15 de Marzo de 2011	CUARTA	Se Revoca Poder	Revoca poder sustituido a Liliana Gomez y Yessica Marquinez y sustituye parcialmente poder conferido a Mundial Factoring	Ficha 543389, Documento 1941157
10	7650 de 18 de Abril de 2011	CUARTA	Certificado de Asamblea General de Accionistas	Certificado de Elección de Nuevos Dignatarios y Directores	Ficha 543389, Documento 1990047
12	2457 de 1 de Febrero de 2012	CUARTA	Certificado de Asamblea General de Accionistas	Se nombra como agente residente a Priscila Cruz	Ficha:543389 Documento:2173600
13	24502 de 26 de Octubre de 2012	CUARTA	Revoca poder y sustituye poder parcialmente	Se revoca poder especial a Marisin Dominguez y sustituye poder parcialmente de Maritza Chong, Gustavo Villa, Dionisio Koo	Ficha: 543389, Documento:2273115
14	25669 de 20 de Diciembre de 2013	SEGUNDA	Certificado de Asamblea General de Accionistas	Certificado de Elección de Nuevos Dignatarios y Directores	Ficha:543389 Documento:2529594
15	3294 de 19 de Febrero de 2014	SEGUNDA	Certificado de Asamblea General de Accionistas	Renuncia de Gustavo Villa a cargos de director, dignatario y tesorero. Designación de Dionisio Koo como dignatario- tesorero. Revocación de poder especial de Gustavo Villa.	Ficha: 543389 Documento: 2556486
16	1970 de 30 de Enero de 2014	SEGUNDA	Certificado de Asamblea General de Accionistas	Designación como agente residente de Mundial Factoraje, s.a. a la firma ROSAS Y ROSAS	Ficha: 543389 Documento: 2558628

17	10881 de 12 de Junio de 2014	SEGUNDA	Se revoca poder	Revocatoria de Poder a Maritza Chong Wong	Ficha: 543389 Documento: 2633194
18	14202 de 24 de Julio de 2014	SEGUNDA	Certificado de Asamblea General de Accionistas	Aprobar modificación de nombre de la sociedad a "Banvivienda Leasing & Factoring. Designar a Belisario Castillo como Dignatario- Secretario de la Sociedad. Autorizar a Belisario Castillo	Ficha: 543389 Documento: 2653918
19	7473 de 2 de Octubre de 2014	NOVENA	Sustitución parcial de poder	Sustitución parcial de poder conferido a: Isaac Goycochea. Jose Mulino Ramon Aleman Belisario Castillo	Ficha: 543389 Documento: 2685012
20	8439 de 8 de Octubre de 2015	SEGUNDA	Revocación de poder	Revoca poder sustituido en la Persona de Samarkanda Lay	Folio No. 543389, Asiento 5
21	8440 de 8 de Octubre de 2015	SEGUNDA	Sustitución parcial de poder	Sustitución parcial del poder en la persona de Diego Corro	Folio No. 543389, Asiento 3
22	1851 de 1 de marzo de 2018	SEGUNDA	Revocatoria de Poder	Se revoca poder a Isaac Goycochea	Folio No. 543389, Asiento 7

### 1.3 Descripción del Negocio

El Emisor se dedica a realizar arrendamientos financieros o "Leasing" (95.3% de la cartera) y al factoraje o "Factoring" (4.7% de la cartera) en la República de Panamá. El arrendamiento financiero es un contrato mediante el cual el arrendador se compromete a otorgar el uso temporal de un bien mueble al arrendatario recibiendo como contraprestación una renta periódica que cubra el valor original del bien, más la carga financiera y los gastos adicionales que contemple el contrato. En adición, al arrendatario se le otorga la opción de adquirir el bien arrendado al cabo de determinado periodo de tiempo por un valor residual que es pactado a la firma del contrato. El factoraje consiste en la compra o venta de documentos negociables como facturas, cuenta o recibos que el cliente tenga a su favor. El factoraje que hace el Emisor es con recurso, es decir, mantiene opción de recurrir al cedente para el cobro de la obligación. El factoraje es utilizado como una herramienta para el manejo de cuentas por cobrar y liquidez de una empresa. En el factoraje existen tres figuras. El Cedente cede los documentos negociables. El Cesionario compra a descuento los documentos negociables y gestiona la cobranza. El Deudor paga el documento negociado.

Mensualmente, el Emisor, actuando a través de sus ejecutivos designados, le da seguimiento a la cartera. En caso de existir morosidad, debe gestionarse el cobro de la misma incluyendo el cargo adicional. El Emisor calcula sus provisiones sobre su cartera utilizando los parámetros contenidos en el Acuerdo 4-2013 de la Superintendencia de Bancos de Panamá y en las Normas Internacionales de Información Financiera NIC39.

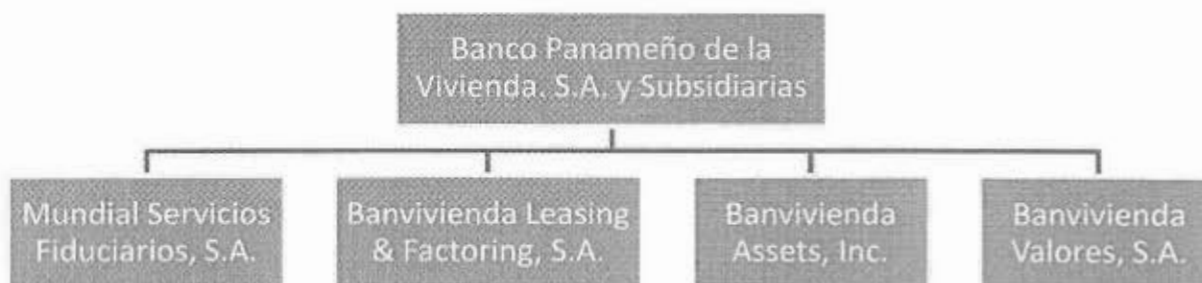
La cartera de Leasing tiene activos morosos de menos del 3% de los activos totales. La cartera de Factoring tiene alto nivel de morosidad. Esto se debe a que la mayoría de estos activos son activos castigados y problemáticos. Estos activos están en procesos legales. La estrategia del Emisor es reducir esta cartera de Factoring a mediano plazo.

La cartera de Leasing está compuesta por los siguientes sectores: Comercio (41%), Industria (28%), Construcción (22%) y Otros (8%). La cartera de Factoring está compuesta por créditos de construcción y servicios.

El Emisor otorgará financiamiento para la adquisición de autos, maquinaria y equipos a empresas con solvencia económica y con trayectoria y solidez comprobada y con mínimo de dos (2) años de estar operando. Estas empresas deben tener buenas referencias de crédito. Se solicita aporte del cliente de mínimo 10% del valor del activo. Los plazos de crédito varían entre 36 hasta 60 meses. Según el tipo de bien financiado, se exigen las pólizas de seguro y coberturas. Como parte del seguimiento al crédito, se realizan visitas periódicas, mínimo una (1) vez al año, para conocer el estado y ubicación del equipo. También se realizan revisiones anuales de crédito.

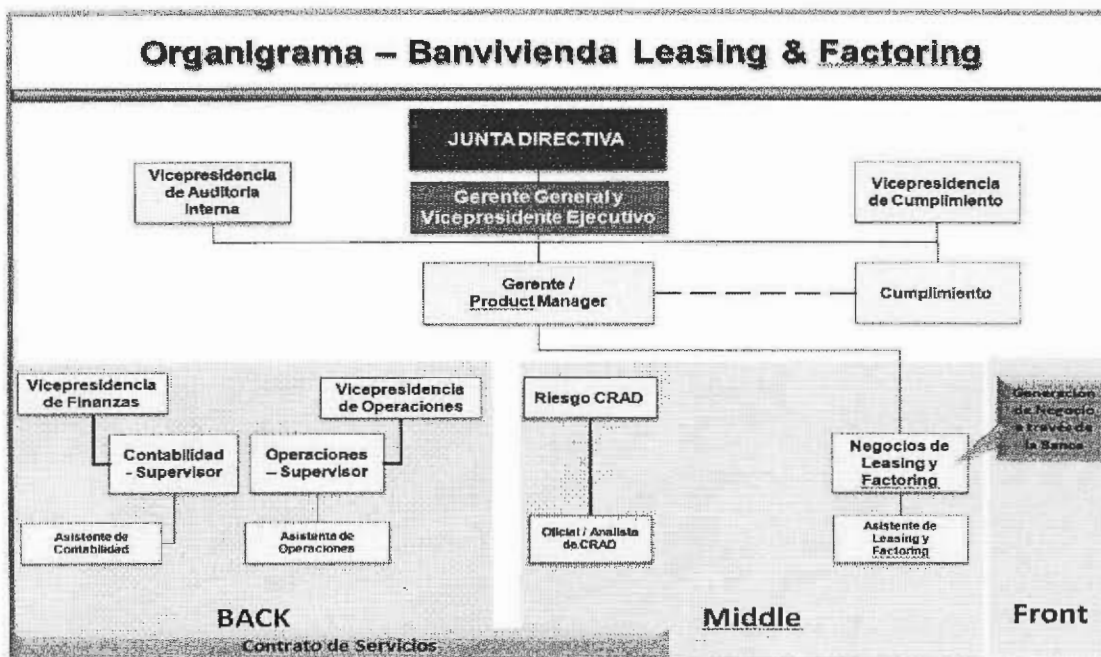
En cuanto a Factoring, el Emisor ha decidido reducir este negocio. Actualmente, está enfocado en el cobro de su cartera existente y no está planeando otorgar nuevos créditos.

#### 1.4 Estructura Organizativa



Compañía	Jurisdicción	Participación Accionaria
Banco Panameño de la Vivienda, S.A. y Subsidiarias	Panamá	100% Grupo Mundial Tenedora, S.A.
Mundial Servicios Fiduciarios, S.A.	Panamá	100% Banco Panameño de la Vivienda, S.A. y Subsidiarias
Banvivienda Leasing & Factoring, S.A.	Panamá	100% Banco Panameño de la Vivienda, S.A. y Subsidiarias
Banvivienda Assets, Inc.	Panamá	100% Banco Panameño de la Vivienda, S.A. y Subsidiarias
Banvivienda Valores, S.A.	Panamá	100% Banco Panameño de la Vivienda, S.A. y Subsidiarias

Banvivienda Leasing & Factoring, S.A. cuenta con un nivel de personal mínimo, pero mantiene un acuerdo de servicios con Banco Panameño de la Vivienda, S.A. por medio de cual este, a través de su departamento de banca corporativa se compromete a utilizar su red de oficiales de crédito como herramienta de mercadeo para prospectar y gestionar oportunidades de negocio para Banvivienda Leasing & Factoring, S.A. Los oficiales de crédito de Banco Panameño de la Vivienda, S.A., son el principal método de mercadeo de la empresa. De igual forma, para las gestiones de control de riesgo, finanzas, cumplimiento, organización, legal y otras, el Emisor recibe servicios del banco de acuerdo a lo contemplado en el acuerdo previamente mencionado.



### 1.5 Propiedades, Planta y Equipo.

En la actualidad, el Emisor no cuenta con activos fijos. El Emisor opera físicamente en las instalaciones de Banco Panameño de la Vivienda, S.A. en Costa del Este, Ave. La Rotonda y Boulevard Costa del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

### 1.6 Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.

El Emisor no cuenta con políticas de investigación y desarrollo, al no ser propio de su giro de negocios.

### 1.7 Información sobre tendencias

Los negocios de arrendamiento financiero y factoraje mantienen un crecimiento sostenido. Este crecimiento se debe al crecimiento general de la economía y por el incremento en la demanda por este tipo de servicios financieros. Se espera que este tipo de negocio siga en aumento, dado los grandes proyectos de infraestructura y el crecimiento económico del país.

## 2. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

La información financiera presentada a continuación está desarrollada sobre la base de los Estados Financieros Consolidados Auditados por la firma KPMG y conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los resultados a nivel operacional de la Empresa son afectados por eventos fuera de su control, como por ejemplo la economía local e internacional.

### 2.1 Resultados:

Los resultados al cierre del Cuarto Trimestre 2017 reflejan ganancia por el orden de US\$142.5M. (2016: Pérdida US\$10.6M).

La utilidad antes del impuesto sobre la renta para el año 2017 fue de US\$128.1M la cual tuvo un crecimiento de un 93.9%.

**Estado de Resultados**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017  
(Cifras en Balboas)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<b>Variación</b>	
			<b>Absoluta</b>	<b>%</b>
<b>Ingresos por intereses y comisiones:</b>				
Intereses sobre préstamos	772,648	787,577	(14,929)	-1.90%
Intereses sobre depósitos	42,504	0	42,504	0.00%
Comisiones sobre préstamos	147,617	98,681	48,936	49.59%
<b>Total de ingresos por interes y comisiones</b>	<u>962,769</u>	<u>886,258</u>	<u>76,511</u>	<u>8.63%</u>
<b>Gastos por intereses</b>	<u>486,111</u>	<u>510,997</u>	<u>(24,886)</u>	<u>-4.87%</u>
<b>Ingresos por Intereses y comisiones, neto</b>	<u>476,658</u>	<u>375,261</u>	<u>101,397</u>	<u>27.02%</u>
<b>Provisión para pérdidas en préstamos.</b>	<u>103,472</u>	<u>39,391</u>	<u>64,081</u>	<u>162.68%</u>
<b>Provisión por deterioro de bienes adjudicados</b>	<u>103,250</u>	<u>71,500</u>	<u>31,750</u>	<u>44.41%</u>
<b>Ingresos neto por intereses y comisiones después de provisiones</b>	<u>269,936</u>	<u>264,370</u>	<u>5,566</u>	<u>2.11%</u>
<b>Dividendos recibidos</b>	<u>3,739</u>	<u>0</u>	<u>3,739</u>	<u>0.00%</u>
<b>Otros ingresos</b>	<u>2,582</u>	<u>39,277</u>	<u>(36,695)</u>	<u>-93.43%</u>
<b>Gastos por comisiones y otros gastos</b>	<u>(28,915)</u>	<u>(14,458)</u>	<u>(14,457)</u>	<u>99.99%</u>
<b>Total de otros (gastos) ingresos, neto</b>	<u>(22,594)</u>	<u>24,819</u>	<u>(47,413)</u>	<u>-191.04%</u>
<b>Gastos generales y administrativos:</b>				
Salarios y otros gastos de personal	22,047	20,732	1,315	6.34%
Depreciación	2,988	3,055	(87)	-2.85%
Honorarios profesionales y legales	19,810	34,481	(14,671)	-42.55%
Impuestos varios	68,955	66,443	2,512	3.78%
Otros gastos	5,473	98,409	(92,936)	-94.44%
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>	<u>119,253</u>	<u>223,120</u>	<u>(103,867)</u>	<u>-46.55%</u>
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>	<u>128,089</u>	<u>66,069</u>	<u>62,020</u>	<u>93.87%</u>
<b>Beneficio de (impuesto) sobre la renta</b>	<u>14,407</u>	<u>(76,628)</u>	<u>91,035</u>	<u>-118.80%</u>
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>	<u>142,496</u>	<u>(10,559)</u>	<u>153,055</u>	<u>-1449.52%</u>

El ingreso neto de intereses y comisiones después de provisiones aumento US\$6M o sea un 2.1%, de US\$264.4M en 2016 a US\$269.9M en 2017. El Margen de Interés Neto medido en función del Total de Gasto fue de 4.0 en el 2017 en comparación con 1.68 en el 2016. El indicador de eficiencia medido a través del coeficiente del total de ingresos a gastos generales mostró un nivel de 7.9 veces en 2017 a un nivel de 4.1 veces en el año 2016.

**2.2 Balances:**

Los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2017, muestran que Banvivienda Leasing & Factoring, S.A. cuenta con un Total de Activos de US\$14.7MM (2016: US\$14.6MM) lo que representó un aumento de 0.5% en gran parte por el incremento de la cartera de préstamos.

**Bonos por Pagar**

La Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a la Compañía la emisión de bonos corporativos hasta por US\$30,000,000. Estos bonos devengan una tasa de interés de 5.00%, revisables trimestralmente. Los

intereses son pagaderos trimestralmente y el capital de los bonos corporativos se amortiza mediante abonos trimestrales y/o hasta su vencimiento; estos bonos no podrán ser redimidos anticipadamente por la Compañía.

El 31 de agosto de 2016, con la autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, autorizó a la Compañía la emisión de la primera serie de dichos bonos corporativos por un monto de B/.10,000,000:

Bonos	Tasa de Interés Nominal Anual	Año de Vencimiento	Valor nominal de la emisión	Saldo 2017
Serie A	5.00%	2026	<u>10,000,000</u> <u>10,000,000</u>	<u>10,000,000</u> <u>10,000,000</u>

### 2.3 Liquidez:

INDICADORES DE LIQUIDEZ	31-dic-17	31-dic-16
Efectivo y Colocaciones Interbancarios/Dep. Captados	0.00%	0.00%
Efectivo, Colocaciones Interbancarios e Inversiones/ Depósitos Captados	0.00%	0.00%
Inversiones/Depósitos Captados y Obligaciones Financieras	25.81%	30.16%
Efectivo, Colocaciones Interbancarios e Inversiones/ Total de Activos	17.61%	20.68%
Préstamos, netos/Depósitos	0.00%	0.00%
Préstamos, netos/Total de Activos	75.35%	73.32%

### 2.4 Recursos de Capital:

El Emisor como parte de su fondeo emitió bonos por US\$10.0MM durante el año 2016, con lo cual reemplazó su fuente de financiamiento anterior.

Al cierre del año 2017, el patrimonio muestra saldo de US\$4.6MM, reflejando un incremento de \$US142M con relación al año 2016.

A continuación se presenta la composición del capital:

**Estado de Situación Financiera**  
Al 31 de diciembre de 2017  
(Cifras en Balboas)

<b>Patrimonio</b>				
Acciones comunes	5,000,000	5,000,000	0	0.00%
Reservas	296,961	354,788	(57,827)	-16.30%
Déficit acumulado	(745,336)	(945,659)	200,323	-21.18%
Total de patrimonio	<u>4,551,625</u>	<u>4,409,129</u>	<u>142,496</u>	<u>3.23%</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<u>14,655,771</u>	<u>14,582,904</u>	<u>72,867</u>	<u>0.50%</u>

## RESULTADOS DE OPERACIONES:

A continuación se presentan los informes básicos del Estado Financiero al cierre del año 2017:

**Estado de Situación Financiera**  
Al 31 de diciembre de 2017  
(Cifras en Balboas)

<u>Activos</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>Variación</u>	
			<u>Absoluta</u>	<u>%</u>
Efectivo y depósitos en banco	2,552,993	2,988,038	(435,045)	-14.56%
Valores disponibles para la venta	28,153	28,153	0	0.00%
Préstamos:	11,752,073	11,429,000	323,073	2.83%
Menos:				
Comisiones descontadas no ganadas	0	(48,495)	48,495	-100.00%
Garantías retenidas por préstamos	0	(83,014)	83,014	-100.00%
Reserva para pérdidas en préstamos	(708,524)	(605,052)	(103,472)	17.10%
Préstamos, neto	11,043,549	10,692,439	351,110	3.28%
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	742	3,710	(2,968)	-80.00%
Activos varios:				
Impuesto sobre la renta diferido	299,634	229,129	70,505	30.77%
Bienes adjudicados disponibles para la venta, neto	372,470	206,500	165,970	80.37%
Intereses acumulados por cobrar	36,110	22,127	13,983	63.19%
Gastos pagados por anticipado	312,537	359,284	(46,747)	-13.01%
Otros activos	9,583	53,524	(43,941)	-82.10%
Total de activos varios	1,030,334	870,564	159,770	18.35%
<b>Total de activos</b>	<b>14,655,771</b>	<b>14,582,904</b>	<b>72,867</b>	<b>0.50%</b>
<b><u>Pasivos y patrimonio</u></b>				
Pasivos				
Bonos por pagar	10,000,000	10,000,000	0	0.00%
Intereses por pagar	0	126,389	(126,389)	-100.00%
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos	104,146	47,386	56,760	119.78%
Total de pasivos	10,104,146	10,173,775	(69,629)	-0.68%
Patrimonio				
Acciones comunes	5,000,000	5,000,000	0	0.00%
Reservas	296,961	354,788	(57,827)	-16.30%
Déficit acumulado	(745,336)	(945,659)	200,323	-21.18%
Total de patrimonio	4,551,625	4,409,129	142,496	3.23%
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<b>14,655,771</b>	<b>14,582,904</b>	<b>72,867</b>	<b>0.50%</b>

### 3. ANALISIS DE PERSPECTIVA

El enfoque principal de Banvivienda Leasing & Factoring, S.A. en un plazo medio sigue siendo el mantenimiento y aumento de su cartera crediticia de forma moderada, manteniendo estándares crediticios y políticas de riesgo que limiten la posibilidad de merma en los activos de la empresa. Esto se logrará mediante el apalancamiento de los recursos de ventas con los cuales cuenta Banco Panameño de la Vivienda, S.A. para alimentar de oportunidades de negocio al Emisor.

A pesar de que la cartera crediticia del Emisor mantendrá operaciones leasing y operaciones factoring, el plan de crecimiento propuesto proyecta un enfoque hacia financiamientos bajo la modalidad de leasing y financiamientos



bajo la modalidad de factoring únicamente en casos puntuales. Dicha estrategia se mantendrá hasta que la Junta Directiva de Banvivienda Leasing & Factoring, S.A. disponga lo contrario.

La Compañía no tiene planes para incrementar sustancialmente sus gastos administrativos en un futuro cercano, a pesar de que se considerará agregar recurso humano en la medida en que el volumen de la cartera crediticia lo requiera.

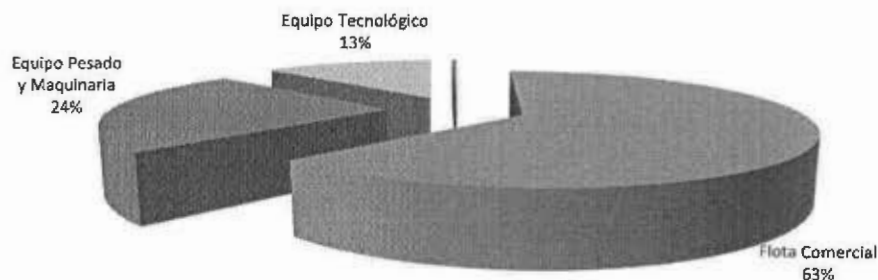
#### 4. DETALLE DE CARTERA POR ACTIVIDAD

Al cierre de 2017, la cartera de préstamos del Emisor se dividía en los siguientes tipos de crédito:

	2017	2016
Arrendamientos financieros	11,195,853	10,597,246
Facturas descontadas	556,220	831,754
Total	11,752,073	11,429,000

La cartera de arrendamientos financieros, representativa del 95% de los créditos otorgados, se dividía entre los siguientes tipos de financiamiento:

Segmento	%
Flota Comercial	62.76%
Equipo Pesado y Maquinaria	24.27%
Equipo Tecnológico	12.64%
Automóvil Colaboradores	0.29%
Autos Particulares	0.04%



## 5. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

### 5.1 Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores y Asesores:

Director	JUAN RICARDO DE DIANOUS HENRIQUEZ
Director	JUAN RICARDO RUSSO ROS
Director	RAMON ALEMAN
Director	DIONISIO KOO CORTES
Presidente	TEMISTOCLES ROSAS
Vicepresidente	JUAN RICARDO RUSSO ROS
Tesorero	DIONISIO KOO CORTES
Secretario	BELISARIO CASTILLO SAENZ
Director	TEMISTOCLES ROSAS
Agente Residente	ROSAS Y ROSAS

#### Temístocles Rosas Rodríguez - Director / Presidente

Nacionalidad: Panameña  
 Fecha de Nacimiento: 10 de agosto de 1968  
 Domicilio Comercial: Ave. La Rotonda y Blvd. Costa del Este, P.H. Grupo Mundial, Piso 2  
 Apartado Postal: 0816-09629, Panamá, República de Panamá  
 Correo Electrónico: temirosas@gmail.com  
 Teléfono: 306-2174  
 Fax: 301-0472

Maestría en Administración de Empresas con énfasis en Mercadeo en la Universidad Latinoamericana de Ciencia y Tecnología (ULACIT) en 1996; Post Grado en Auditoría en American University en Washington, D.C. / GAO en 1993; Licenciado en Finanzas y Administración Bancaria en la Universidad Santa María La Antigua (USMA) en 1991. Es Socio Director en Consulting Plus, S.A. desde septiembre de 1994 a la fecha. Actualmente, ocupa el cargo de Vicepresidente de Administración y Finanzas en Aeropuerto Internacional de Tocumen. Esta empresa es una sociedad anónima cuyo capital accionario es 100 % del Estado panameño. Según la Ley que crea Tocumen, S.A., los únicos cargos que son considerados funcionarios públicos son el Gerente General y el Subgerente General. Laboró como Director General en el Instituto Nacional de Formación Profesional y Capacitación para el Desarrollo Humano (INADEH) de julio de 2009 a enero de 2012; Director del Proyecto de Modernización y Fortalecimiento del Órgano Judicial en el Órgano Judicial / Unión Europea de febrero de 2008 a junio de 2009; Viceministro de Comercio e Industrias en el Ministerio de Comercio e Industrias de septiembre 1999 a agosto de 2004; Jefe del Departamento de Normas de Auditoría en la Contraloría General de la República de junio de 1991 a agosto de 1994 y Auditor Interno en el Lloyds Bank PLC de junio de 1987 a mayo de 1991.

#### Juan Ricardo Russo Ros - Director / Vice-Presidente

Nacionalidad: Panameña  
 Fecha de Nacimiento: 7 de Octubre de 1947  
 Domicilio Comercial: Ave. La Rotonda y Blvd. Costa del Este, P.H. Grupo Mundial, Piso 2  
 Apartado Postal: 0816-03366, Panamá, República de Panamá  
 Correo Electrónico: juan.russo@banvivienda.com  
 Teléfono: 306-2088

Fax:

300-1137

Licenciado en Economía en St. Johns University, Collegeville, Minnesota. Ejecutivo con extensa experiencia en Gerencia y Administración de Negocios bancarios en mercados cambiantes de América Latina y Estados Unidos. En 1992 fue Vicepresidente de The Chase Manhattan Bank, N.A., responsable por introducir y mercadear productos híbridos y venta cruzada de productos de banca de inversión. En 1993 es Vicepresidente Ejecutivo de la División Internacional, Commerce Bank, N.A., responsable de diseñar e implementar estrategias para crecer y diversificar los negocios Internacionales del Banco. En el año 2000 es Consultor de servicios de consulta a clientes, empresas comerciales y bancos domésticos e internacionales en transacciones de estructuración y financiamiento de comercio exterior. Desde el 2004 al 2009 está a cargo de liderar la administración de los riesgos en las operaciones y actividades del Banco Nacional de Panamá como Gerente Ejecutivo de Riesgo.

**Dionisio Koo Cortés – Director / Tesorero**

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de Nacimiento: 9 de junio de 1951  
Domicilio Comercial: Ave. La Rotonda y Blvd. Costa del Este, P.H. Grupo Mundial, Piso 3  
Apartado Postal: 0816-03366, Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico: dionisio.koo@banvivienda.com  
Teléfono: 306-2000  
Fax: 300-1137

Licenciado en Finanzas de la Universidad de Panamá y Magister en impuestos. Desde 1975 hasta 1980 laboró en Xerox de Panamá como Gerente de Contabilidad. Desde 1980 hasta 2000 formó parte del equipo de Citibank NA como Contralor Financiero. Desde 2001 hasta 2007 estuvo en Banco Delta como Vicepresidente de Operaciones y Contabilidad. Desde 2008 hasta junio 2010 se integró en Mercantil Bank Panamá como Contralor.

**Belisario Castillo Sáenz – Director / Secretario**

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de Nacimiento: 11 de agosto 1976  
Domicilio Comercial: Ave. La Rotonda y Blvd. Costa del Este, P.H. Grupo Mundial, Piso 2  
Apartado Postal: 0816-09629, Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico: belisario.castillo@banvivienda.com  
Teléfono: 306-2083  
Fax: 301-0472

Licenciado en Derecho y Ciencias Políticas. Asesor legal del Grupo Empresarial conformado por las compañías Empresas Hopsa, S. A., Instalaciones Técnicas, S. A., Hopsa Nicaragua, S. A., Hopsa Centroamérica, S. A. y Hopsa Internacional, S. A. En el 2006, se integró al Banco Nacional de Panamá como Jefe del Departamento de Consultas Legales, al siguiente año ocupó la Gerencia de Área Jurídica, para luego ocupar la Gerencia Ejecutiva de Asesoría Legal durante el año 2008. De 2010 al 2013 laboró en Uni Bank & Trust, Inc.

**Juan Ricardo De Dianous Henríquez - Director**

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de Nacimiento: 17 de Agosto de 1945  
Domicilio Comercial: Ave. La Rotonda y Blvd. Costa del Este, P.H. Grupo Mundial, Piso 3  
Apartado Postal: 0816-03366, Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico: juan.dedianous@banvivienda.com  
Teléfono: 306-2096  
Fax: 300-1137

Licenciado en Administración de Empresas con especialización en Finanzas y Mercadeo en la University of Southwestern en Louisiana. Su carrera bancaria la inicia en el año 1971, en el Bank of America, como Oficial de Crédito, entra en el Citibank, N.A. en el año 1973 como Gerente de Cuentas y en 1982 fue nombrado Vicepresidente de Banca Corporativa. Luego en el año 1988 es transferido a la ciudad de México como

Vicepresidente de la Banca Corporativa y Sector Público, manteniendo también la responsabilidad de las oficinas de Monterrey y Guadalajara. Es nombrado en el año 1990 Director en San Juan, Puerto Rico de Banca Corporativa, Multinacionales, Unidad de Instituciones Financieras y Sector Público, así como de la Cartera Inmobiliaria. En 1991 asumió la Gerencia General del Citibank en Santo Domingo, República Dominicana, siendo responsable de todas las operaciones de ese país. A partir de 1996 es nombrado Gerente General en Venezuela, con responsabilidad de más de dos mil millones de dólares en activos productivos. En 1998 se encarga de la Gerencia General del Banco Santander de Panamá, al fusionarse Banco Santander de Panamá y Banco Central Hispano, S.A. en Panamá. A partir del año 2001 es Asesor y Consultor Financiero y en el año 2004 entra a formar parte como Vicepresidente de Expansión Internacional del Grupo Electra de México. En septiembre de 2004 asume la Gerencia General del Banco Nacional de Panamá hasta junio de 2009. En México fue miembro del Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas, en República Dominicana, fungió como Presidente de ASIEX, Vicepresidente de la Cámara Dominicana-Panameña y Miembro del Directorio de Bancas Comerciales. En Venezuela fue Director de la Cámara Venezolana-Americana de Comercio en Caracas, Venezuela. Es ex activo del Club Activo 20-30 de Panamá. A partir del año 2009 está a cargo de la Vicepresidencia Ejecutiva y Gerencia General de Banco Panameño de la Vivienda.

#### **Ramón Alemán - Director**

Nacionalidad:	Panameña
Fecha de Nacimiento:	12 de abril de 1946
Domicilio Comercial:	Ave. La Rotonda y Blvd. Costa del Este, P.H. Grupo Mundial, Piso 2
Apartado Postal:	0816-03366, Panamá, República de Panamá
Correo Electrónico:	ramon.aleman@banvivienda.com
Teléfono:	306-2085
Fax:	300-1137

Licenciado en Economía de la Universidad de Panamá. Se integró al Banco Nacional de Panamá como Gerente Ejecutivo de Seguimiento y Ejecución cuya responsabilidad principal era asegurarse de la implementación del plan estratégico, además de la planeación, coordinación y realización de las iniciativas identificadas. En el área de Relaciones Públicas supervisó el área de Recursos Humanos donde coordinaba las estrategias de motivación, capacitación y evaluación. Después de su salida del Citibank brindó soporte durante el año 2004, en proyectos especiales después de acogerse a un retiro adelantado en febrero de ese mismo año, donde estuvo como Vicepresidente Residente dentro del área de control financiero encargado de la Banca Corporativa, responsable de la preparación y coordinación del presupuesto anual del área corporativa y sus revisiones trimestrales.

#### **5.1 Empleados de Importancia y Asesores.**

La Compañía no cuenta con un equipo ejecutivo propio. Para la operación y manejo del negocio, se apoya en los ejecutivos principales y administradores de su controladora Banco Panameño de la Vivienda, S.A.

A continuación se presentan los empleados de Banco Panameño de la Vivienda, S.A. que son considerados claves en el giro normal del negocio:

Cargo	Nombre	Correo Electrónico
VP Ejecutivo y Gerente General	Juan Ricardo De Dianous	<a href="mailto:Juan.DeDianous@banvivienda.com">Juan.DeDianous@banvivienda.com</a>
VP de Contabilidad y Finanzas	Dionisio Koo	<a href="mailto:Dionisio.Koo@banvivienda.com">Dionisio.Koo@banvivienda.com</a>
VP Senior y de Riesgos	Juan Ricardo Russo	<a href="mailto:Juan.Russo@banvivienda.com">Juan.Russo@banvivienda.com</a>
VP Seguimiento y Ejecución	Ramon Alemán	<a href="mailto:Ramon.Aleman@banvivienda.com">Ramon.Aleman@banvivienda.com</a>
VP de Asesoría Legal	Belisario Castillo	<a href="mailto:Belisario.Castillo@banvivienda.com">Belisario.Castillo@banvivienda.com</a>

#### **5.2 Asesores Legales.**

**Asesores Legales Externos:**

**FABREGA, MOLINO & MULINO**

Dirección Comercial: BMW PLAZA, 9th floor, Calle 50, Ciudad de Panamá  
Apartado Postal: 0816-00744, Panamá  
Contacto Principal: Jorge A. Molina Mendoza  
Correo Electrónico: jmolina@fmm.com.pa  
Teléfono: (507) 301-6600  
Fax: (507) 301-6606

**Asesor Legal Interno:**

VP de Asesoría Legal: Joaquín Victoria  
Dirección Comercial: Casa Matriz, Avenida La Rotando, y Blvd Costa del Este  
Apartado Postal: 0816-03366, Panamá  
Correo Electrónico: joaquin.victoria@grupomundial.com  
Teléfono: 306-2179

**5.3 Auditores.**

Auditor Externo: KPMG Peat Marwick  
Domicilio Comercial: Edificio KPMG  
Calle 50, No.54  
Panamá, República de Panamá  
Apartado Postal: Apartado 0816-01089, Panamá, República de Panamá  
Contacto Principal: Ricardo Carvajal  
Correo Electrónico: rcarvajal1@kpmg.com  
Teléfono: (507) 208-0700  
Fax: (507) 263-9852

**5.4 Designación por Acuerdos o Entendimientos.**

A la fecha, ningún Director, Dignatario, Ejecutivo o empleado del Emisor ha sido designado en su cargo sobre la base de arreglos o entendimientos con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores del Emisor.

**5.5 Compensación a Directores, Dignatarios, Principales Ejecutivos y Empleados.**

En adición a las dietas que reciben los directores, los mismos no perciben otro beneficio directo en su calidad de director del Emisor. No existen contratos de prestación de servicios entre los Directores del Emisor y el Emisor que prevean la adquisición de beneficios en el evento de terminación del período.

**5.6 Compensación**

**Junta Directiva**

Los Directores y Dignatarios del Emisor reciben compensaciones en concepto de dietas por su participación en las reuniones de Junta Directiva y Comités. La Junta Directiva suele reunirse una vez por mes, salvo que las circunstancias requieran reuniones adicionales.

**Empleados**

Actualmente, el Emisor cuenta con un solo empleado, quien se encarga de la tramitación de transacciones. Los servicios de mercadeo, contabilidad, administración y aprobación de crédito los recibe de su controladora Banco Panameño de la Vivienda, S.A., la cual mantenía al cierre del año 2017 alrededor de 376 colaboradores.

No existe ni sindicato ni convención colectiva entre el Emisor y sus empleados.

Durante los 12 meses terminados el 31 de diciembre de 2017 se pagaron en concepto de salarios y gastos de personal (prestaciones laborales y otros gastos de personal) a los empleados la suma de veinte dos mil cuarenta y siete dólares (US\$22,047). En el año 2016 se pagaron en concepto de salarios y gastos de personal (prestaciones laborales y otros gastos de personal) a los empleados la suma de veinte mil setecientos treinta y dos (US\$20,732).

Banvivienda Leasing & Factoring, S.A., no mantiene fondo de cesantía por efecto que la planilla siempre ha sido menos de cinco (5) colaboradores, ya que lo que exige la ley es superior a este número.

### **5.7 Propiedad Accionaria**

#### **Propiedad Efectiva de las Acciones del Emisor al 31 de diciembre de 2016**

El Emisor es una subsidiaria propiedad en un 100% de Banco Panameño de la Vivienda, S.A.

En la actualidad no hay acciones de la Compañía. de propiedad de Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores de la misma empresa.

No hay opciones especiales vigentes para la compra de acciones del Emisor a favor de algún Director, Dignatario, Ejecutivo o Administrador.

## **6. ACCIONISTAS PRINCIPALES**

### **6.1 Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen control.**

Al 31 de diciembre de 2017, el desglose de número de accionistas por grupo de acciones de Banvivienda Leasing & Factoring, S.A., era la siguiente:

<b>Grupo de Acciones</b>	<b>Número de Acciones</b>	<b>% del total de las acciones</b>	<b>Número de accionistas</b>	<b>% de la cantidad total de accionistas</b>
<b>1-500</b>	500	100%	1	100.0%
<b>501-1000</b>	0	0%	0	0%
<b>1001-2000</b>	0	0%	0	0%
<b>2001-5000</b>	0	0%	0	0%
<b>5001-7500</b>	0	0%	0	0%
<b>7501-10000</b>	0	0%	0	0%
<b>10001-50000</b>	0	0%	0	0%
<b>Más de 50,000</b>	0	0%	0	0%
<b>Totales</b>	<b>500</b>	<b>100%</b>	<b>1</b>	<b>100%</b>

A la fecha no existe ningún arreglo que pueda en fecha subsecuente resultar en un cambio de control accionario del Emisor. En los últimos 3 años no ha ocurrido ningún cambio de importancia en el porcentaje accionario del Emisor.

## 6.2 Presentación tabular de la composición accionaria del emisor.

Composición accionaria de El Emisor

Cantidad de acciones emitidas y en circulación	Propietario
Banco Panameño de la Vivienda, S.A.	100.0%

## 7. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

### 7.1 Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas:

El estado consolidado de situación financiera y el estado consolidado de resultados incluyen saldos y transacciones con partes relacionadas, los cuales se resumen así:

	Ejecutivos y personal clave de la administración		Compañía Controladora	
	2017	2016	2017	2016
<b>Activos:</b>				
Depósitos en bancos	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2,552,893</u>	<u>2,987,938</u>
<b>Pasivos:</b>				
Bonos por pagar	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10,000,000</u>	<u>10,000,000</u>
Intereses acumulados por pagar	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>126,389</u>
<b>Ingresos:</b>				
Ingresos por intereses de depósitos en bancos	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>42,504</u>	<u>0</u>
<b>Gastos:</b>				
Gastos por intereses	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>486,111</u>	<u>510,997</u>
Dietas	<u>17,250</u>	<u>18,000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Las condiciones otorgadas en las transacciones con partes relacionadas son similares a las que se dan con terceros no vinculados al Banco.

### Interés de Expertos y Asesores:

Ninguno de los expertos o asesores que han prestado servicios al Emisor respecto de la presentación de este Prospecto informativo son a su vez, Accionistas, Directores o Dignatarios del mismo.

## 8. TRATAMIENTO FISCAL:

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres (3) últimos años, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2017.

De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, las compañías incorporadas en Panamá están exentas del pago del impuesto sobre la renta de las ganancias provenientes de operaciones extranjeras, de los intereses ganados sobre



depósitos a plazo en banco locales, de títulos de deudas del gobierno de Panamá y de las inversiones en valores listados con la Superintendencia de Mercado de Valores y negociados en la Bolsa de Valores de Panamá, S. A.

La tarifa para calcular el impuesto sobre la renta es 25%. Adicionalmente las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) anuales, pagarán el impuesto sobre la renta que resulta mayor entre:

- a. La renta neta gravable calculada por el método establecido en este título, o
- b. La renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%)

## 9. ESTRUCTURA DEL CAPITAL:

### 9.1 Resumen de la Estructura de Capital:

El capital autorizado en acciones de la Compañía está representado por acciones comunes con valor nominal de B/.10,000 cada una, de las cuales hay emitidas y en circulación 500 acciones (2016: 500 acciones).

#### Acciones comunes:

El capital autorizado en acciones de la Empresa está representado por 500 acciones comunes con un valor nominal de US\$10,000 de las cuales hay emitidas y en circulación 500 acciones (2016: 500 acciones).

La composición de las acciones comunes de capital se resume así:

	2017		2016	
	Cantidad de Acciones Comunes	Monto	Cantidad de Acciones Comunes	Monto
Acciones Comunes autorizadas y emitidas:				
Saldo al inicio del año	500	\$5,000,000.00	500	\$5,000,000.00
Acciones emitidas	0	0.00	0	
Saldo al 31 de diciembre:	500	\$5,000,000	500	\$5,000,000

### 9.2 Descripción y Derechos de los Títulos:

Al 31 de diciembre de 2017, la Empresa mantiene los siguientes valores de carácter público emitidos y en circulación:

La Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a la Compañía la emisión de bonos corporativos hasta por B/.30,000,000. Estos bonos devengan una tasa de interés de 5.00%, revisables trimestralmente. Los intereses son pagaderos trimestralmente y el capital de los bonos corporativos se amortiza mediante abonos trimestrales y/o hasta su vencimiento; estos bonos no podrán ser redimidos anticipadamente por la Compañía.

El 31 de agosto de 2016, con la autorización de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, autorizó a la Compañía la emisión de la primera serie de dichos bonos corporativos por un monto de B/.10,000,000:

Bonos	Tasa de Interés Nominal Anual	Año de Vencimiento	Valor nominal de la emisión	Saldo 2017
Serie A	5.00%	2026	10,000,000	10,000,000
			10,000,000	10,000,000



## 10. Información de Mercado:

### Perspectivas y tendencia:

Los negocios de arrendamiento financiero y factoraje mantienen un crecimiento sostenido. Este crecimiento se debe al crecimiento general de la economía y por el incremento en la demanda por este tipo de servicios financieros. Se espera que este tipo de negocio siga en aumento, dado los grandes proyectos de infraestructura y el crecimiento económico del país.

## II PARTE RESUMEN FINANCIERO

Estado de Ganancia ó Perdida	Año 2017	Trimestre Que Reporta Dic. 2017	Trimestre Que Reporta Sept. 2017	Trimestre Que Reporta Jun. 2017	Trimestre Que Reporta Mar. 2017	Año 2016
Ingresos por Intereses y Comisiones	962,769	222,098	275,812	259,819	205,040	886,258
Gastos de Intereses	486,111	126,389	127,778	127,777	104,167	510,997
Gastos de Operaciones y Administrativos	119,253	(95,146)	36,125	137,505	40,769	223,120
Utilidad ó Pérdida	142,496	(26,451)	127,607	(12,116)	53,456	(10,559)
Acciones Emitidas y en Circulación	500	500	500	500	500	500
Utilidad ó Pérdida por Acción	285	(53)	255.21	(24.23)	106.91	(21.12)

Estado de Situación Financiera	Año 2017	Trimestre Que Reporta Dic. 2017	Trimestre Anterior Sept. 2017	Trimestre Anterior Junio 2017	Trimestre Anterior Marzo 2017	Año 2016
Cartera Bruta	11,752,073	11,752,073	11,596,486	12,192,262	10,885,215	11,429,000
Activos Totales	14,855,771	14,855,771	14,648,987	14,510,891	14,514,806	14,582,904
Deuda Total	10,104,146	10,104,146	10,070,909	10,052,221	10,052,221	10,173,775
Capital Pagado	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
Reservas	296,961	296,961	557,912	296,960	385,925	354,788
Déficit, considerando requerimientos de reservas regulatorias	(745,336)	(745,336)	(974,834)	(846,489)	(923,340)	(945,659)
Patrimonio Total	4,551,625	4,551,625	4,578,078	4,450,471	4,462,585	4,409,129

Estado de Situación Financiera	Año 2017	Trimestre Que Reporta Dic. 2017	Trimestre Anterior Septiembre 2017	Trimestre Anterior Junio 2017	Trimestre Anterior Marzo 2017	Año 2016
Dividendo / Acción Común	-	-	-	-	-	-
Deuda Total / Patrimonio	2.2	2.2	2.2	2.3	2.3	2.3
Cartera Bruta / Activos Totales	80.19%	80.19%	79.16%	84.02%	74.99%	78.37%
Gastos de Operación / Ing. Por Intereses	12.39%	-42.84%	13.10%	13.18%	19.88%	25.18%
Morosidad / Reservas	1.2	1.3	1.4	1.7	0.9	0.6
Morosidad / Cartera Total	7.1%	7.1%	7.2%	9.4%	10.1%	8.8%

INDICADORES	31-Dic-17	31-Dic-16
<b>Liquidez</b>		
Efectivo y Depósitos en Bco/Depósitos	0.00%	0.00%
Efectivo, Depósitos e Inversiones/Depósitos	0.00%	0.00%
Efectivo, Depósitos e Inversiones/Depósitos y oblig.fin.	25.81%	30.16%
Efectivo, Depósitos e Inversiones/Total de activos	17.61%	20.68%
<b>Razonez Financieras</b>		
Margen neto de intereses/Total gastos generales	4.00	1.68
Ingreso Neto de Intereses/Total de Ingresos	50.7%	41.2%
Rendimiento sobre activos promedios	0.97%	-0.10%
Rendimiento sobre patrimonio promedio	3.16%	-0.20%
Gastos de operaciones/Activos promedios	0.82%	1.58%
Deuda Total+Depósitos/Total de Patrimonio	2	2
Utilidad Neta / Empleados	142,496	-10,559
<b>Capital</b>		
Patrimonio / Total de activos	31.06%	30.23%
Patrimonio / Total de pasivos	45.05%	43.34%
<b>Préstamos</b>		
Préstamos, Netos/Depósitos	0.00%	0.00%
Préstamos, Netos más Inversiones/Total de Activos	75.54%	73.51%
Préstamos, Netos/Total de Activos	75.35%	73.32%
<b>Calidad de Cartera Crediticia</b>		
Reserva préstamos/Total de préstamos	6.03%	5.29%
Reserva préstamos/Préstamos en no acumulación	94.86%	88.48%
Préstamos en no acumulación/Total de préstamos	6.36%	7.28%
<b>Gastos de Operaciones</b>		
Salarios y otros gastos de Personal	22,047	20,732
Depreciación	2,968	3,055
Otros gastos (Hon.Prof+Imp.Varios+Otros)	94,238	199,333
Total gastos generales y administrativos	119,253	223,120

**III PARTE**  
**ESTADOS FINANCIEROS**

Se adjunta al presente informe, Los Estados Financieros auditados por KPMG, correspondientes al año fiscal 2017, en conjunto con la Declaración Jurada.



## IV PARTE

### GOBIERNO CORPORATIVO <sup>1</sup>

Banvivienda Leasing & Factoring, S.A., está sujeto a las regulaciones sobre GOBIERNO CORPORATIVO que son dictadas por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, según se establece en el Acuerdo 5-2011 de 20 de septiembre de 2011.

	Contenido mínimo
1.	<p>Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica.</p> <p>El Banco ha reafirmado procedimientos orientados a separar funciones en toma de decisiones generales respecto al rol que desempeña el alto gobierno del Banco. Miembros de la Junta Directiva del Banco participan de diversos comités, como ALCO, Auditoría, Riesgos y Cumplimiento. Todos los procedimientos están regulados por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, en el Acuerdo 5-2011, del 20 de septiembre de 2011. El Banco completó durante el año 2012 todos los requerimientos, revisiones, y certificaciones (certificadas por notario público como requiere la regulación vigente) sobre las responsabilidades de Gobierno Corporativo. Destacan nueve (9) puntos principales: (i) Revisión y Aprobación de Estrategia de Negocio; (ii) Revisión de las Funciones de los principales Comités del Banco-Auditoría, Riesgo, Cumplimiento; (iii) Revisión y aprobación del Sistema de Control Interno; (iv) Revisión de la Gestión de Riesgo y Aprobación de conocimiento de la Junta Directiva de la Política de Gestión de Riesgo; (v) Revisión de las Estrategias de Negocio de las principales áreas de negocio del Banco y de las subsidiarias; (vi) Revisión y Aprobación de los Estados Financieros; (vii) Revisión y Aprobación del Plan de Auditoría Interno y Externo; (viii) Revisión del Plan de Tecnología y del Plan de Continuidad de Negocios; (ix) Revisión del Plan de Contingencia de Liquidez.</p>
2.	<p>Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:</p> <p>a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva.</p> <p>Se actualizan reglas y procedimientos de la organización incluyendo Evaluación de Desempeño del Gobierno Corporativo de acuerdo a la nueva regulación.</p> <p>b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario.</p> <p>Se aplican criterios de independencia en la aplicación del Gobierno Corporativo.</p> <p>c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración.</p> <p>Si existen procesos aplicables y garantizan criterios de independencia.</p> <p>d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos.</p> <p>Si existen reglas, procesos y controles que impiden toma de decisiones sobre un grupo reducido de empleados o directivos. Existen límites de aprobaciones que llegan a los diferentes comités y se está poniendo en marcha todo un sistema de control interno en cumplimiento de la regulación.</p> <p>e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de</p>

	<p>Auditoría.</p> <p>En la actualidad existen los siguientes comités:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comité Ejecutivo</li> <li>• Comité de Auditoría</li> <li>• Comité de Cumplimiento</li> <li>• Comité ALCO</li> <li>• Comité de Riesgo</li> <li>• Comité de Tecnología</li> <li>• Comité de Operaciones</li> <li>• Comité de Ética</li> </ul>
	<p>f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones.</p> <p>En todas las Juntas Directivas mensuales, se levantan actas que constan debidamente en el Libro de actas del Banco. Además la existencia de un Comité Ejecutivo con periodicidad semanal donde también se levantan Actas de todo lo evaluado.</p>
	<p>g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información.</p> <p>Los Directores y Dignatarios tienen acceso a recabar y obtener información.</p>
3.	<p>Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido.</p> <p>Existe un Código de Ética el cual es de lectura obligatoria, representando un conjunto de valores corporativos, los cuales se distribuyen a los Colaboradores una vez formen parte del Banco. De igual forma, estos documentos están publicados en la Intranet en la cual todos los Colaboradores tienen acceso.</p>
<b>Junta Directiva</b>	
4.	<p>Indique si las reglas de Gobierno Corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:</p>
	<p>a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros, además de cada una de las sucursales.</p> <p>Por lo menos, una vez al año se celebra una asamblea de accionistas que tiene como objetivo entregar información a los accionistas de la empresa. Los estados financieros del Banco, son publicados tanto en la página web, que es de acceso público, como en un diario de circulación nacional. Con periodicidad mensual se informa a la Junta Directiva y al Comité Ejecutivo sobre el desempeño Financiero del Banco y su comparación con Bancos locales del sistema, semanalmente se hace del conocimiento del Comité Ejecutivo sobre los desarrollos de la liquidez del Banco.</p>
	<p>b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones.</p> <p>Los Directores y Ejecutivos se abstienen de participar en decisiones relativas y operaciones del Banco cuando existen conflictos de intereses. Los procesos del Banco ofrecen un marco adecuado para su desarrollo.</p>
	<p>c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.</p> <p>Estas normativas están consideradas dentro los Procedimientos de Reclutamiento y Selección (Gestión Humana) y están fundamentadas en lo que establecen las disposiciones legales en la República de Panamá.</p>
	<p>d. Sistemas de Evaluación de Desempeño de los Ejecutivos clave.</p>

	<p>El Manual de Procedimientos de Recursos Humanos, establece que por lo menos una vez al año, se evalúa el desempeño de todos los Ejecutivos claves, tomando en cuenta los resultados de su gestión.</p>
	<p>e. Control razonable del riesgo.</p> <p>El Banco cuenta en la VP de Riesgo con un Departamento de Riesgos en el cual se realizan evaluaciones de los tipos de riesgos de los procesos y actividades ejecutadas en el Banco, las cuales están normadas en un Manual de Procedimientos de Riesgo.</p>
	<p>f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.</p> <p>Las actividades propias del Banco están normadas mediante leyes, acuerdos y circulares, y son Supervisadas por el ente regulador, Superintendencia de Bancos de Panamá, quien por lo menos una vez al año, mediante auditorías in Situ, se asegura que se cumplan con las normas establecidas.</p>
	<p>g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades.</p> <p>Existen Manuales de Procedimientos que hacen referencia a estos temas y controles que mitigan cada uno de los riesgos. El Departamento de Auditoría y Control Interno se aseguran mediante revisiones en las áreas que se cumplan y que no existan fallas en los controles.</p>
	<p>h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios.</p> <p>No aplica.</p>
	<p>i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica. Si existen métodos de control interno, a través de los siguientes comités:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comité Ejecutivo</li> <p>Está conformado por el Presidente, Tesorero y Secretario y un Director Principal, asignado por la Asamblea de Accionistas y el Gerente General. Los VP de Riesgo y Planificación asisten como invitados. Entre sus funciones están: (i) velar por la solidez financiera de toda la organización y (ii) dar seguimiento al plan de negocios anual aprobado por la Junta Directiva. Este comité se reúne una vez al mes, previo a la correspondiente Junta Directiva.</p> <li>• Comité Crédito Consumo</li> <p>Está conformado por el Gerente General, Vicepresidente de Riesgo, Vicepresidente de Consumo. Entre sus funciones están la aprobación de las solicitudes de crédito dentro de los límites de aprobación de crédito según el tipo de producto. En caso de que el crédito exceda el límite, la aprobación del mismo debe presentarse para consideración del Comité Ejecutivo.</p> <li>• Comité de Crédito Corporativo</li> <p>Está conformado por el Gerente General, Vicepresidente de Riesgo y Vicepresidente Corporativo. Entre sus funciones están la aprobación de las solicitudes de crédito dentro de los límites de aprobación de crédito según el tipo de producto. En caso de que el crédito exceda el límite, la aprobación del mismo debe presentarse para consideración del Comité Ejecutivo. Este comité se reúne dos veces por semana.</p> <li>• Comité de Auditoría</li> </ul>

Presidido por el Director Independiente de la Junta Directiva, dos Directores Principales asignados por la Asamblea de Accionistas. Participan el Vicepresidente Ejecutivo y Gerente General, Vicepresidente de Riesgo, Vicepresidente de Finanzas y el Vicepresidente de Auditoría Interna, como Secretario. asiste al comité pero sin derecho a voto. Entre sus funciones están (i) velar por el correcto funcionamiento del sistema de control interno, (ii) el cumplimiento y ejecución de (a) programas de auditoría interna y externa y (b) medidas correctivas implementadas en función de las evaluaciones realizadas por los auditores internos, externos y de la Superintendencia de Bancos, (iii) evalúa el desempeño de la función de auditoría interna y externa para asegurar el cumplimiento de acuerdo a las necesidades del Emisor y (iv) coordina y evalúa con auditoría interna y externa la eficiencia del sistema del control interno. Este comité se reúne una vez al mes.

- **Comité Cumplimiento**

Está conformado por el Gerente General, un miembro de la Junta Directiva, el Vicepresidente de Cumplimiento, Vicepresidente de Riesgo, Vicepresidente de Administración, Vicepresidente de Auditoría Interna (voz), Vicepresidente de Legal, Gerentes Subsidiarias (voz). Entre sus funciones están la propuesta y aprobación de las Políticas, Normas y Procedimientos del Banco en materia de Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiamiento del Terrorismo y temas relacionados con la Normativa Bancaria.

- **Comité de ALCO**

Está conformado por el Gerente General, Vicepresidente de Tesorería, Vicepresidente de Riesgo, Vicepresidente de Finanzas, Vicepresidente de Consumo y Vicepresidente Corporativo. Este comité se reúne según requerimiento para dar seguimiento a la liquidez del Banco así como aprobar adquisiciones de inversiones.

- **Comité de Riesgo**

Está conformado por un miembro de la Junta Directiva como Presidente del Comité, un Director Presidente del Comité de Auditoría, Gerente General, Vicepresidente de Riesgo (derecho a voz). Entre sus funciones están el de realizar la planificación de riesgo, monitorear su cumplimiento y servir de enlace entre la Junta Directiva y las unidades involucradas en la gestión de riesgo. Este comité se reúne al menos una vez cada dos meses.

- **Comité de Operaciones**

Está conformado por el VP de Operaciones y TI quien lo preside y lo integran los VP de Riesgo, Auditoría y Finanzas y Contabilidad. Entre sus principales funciones están la aprobación de los Manuales de Políticas y Procedimientos del Banco, informar al Comité Ejecutivo sobre cualquier tema que consideren de importancia para elevar a dicha instancia y apoya a la VP de Operaciones en la solución de temas críticos que representen riesgo para el Banco así como también que impacten la operativa diaria, imagen del Banco y el servicio al cliente.

- **Comité de Ética**

Está conformado por el VP de Gestión Humana quien lo preside y lo integran los VP de Auditoría y VP de Cumplimiento. Entre sus principales funciones están la evaluación y revisión de todas las actuaciones y acciones de los colaboradores del Banco Panameño de la Vivienda, S.A. y sus subsidiarias, en cuanto a su conducta profesional, se realicen con honestidad, transparencia, apego a las leyes vigentes y en estricta observancia de nuestros valores: Ética, Innovación, Calidad, Eficiencia y Compromiso de Servicio al Cliente

5. Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta

	Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales.
	Se contempla dentro del Manual de Ética.
	<b>Composición de la Junta Directiva</b>
<u>6.</u>	a. Número de Directores de la Sociedad El número de directores está conformado por 9 principales.
	b. Número de Directores Independientes de la Administración 9.
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas Dos (2).
	<b>Accionistas</b>
<u>7.</u>	Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:
	a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. Sí
	b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. Sí
	c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. Sí
	d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. No aplica.
	e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. Sí.
	f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. No aplica.
	<b>Comités</b>
<u>8.</u>	Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:
	a. Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente A través de este Comité se le da seguimiento a los puntos relacionados con las reglas de Gobierno Corporativo, reguladas en el acuerdo 5-2011.
	b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente. Los temas relacionados con Prevención del Blanqueo de Capitales, monitoreo de transacciones y otros, en



	apego a un buen Gobierno Corporativo, son manejados en el Comité de Cumplimiento, al igual que lo referente a la planificación, gestión y monitoreo de riesgo, en el Comité de Riesgos.
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente.  No existe un comité, pero hay políticas de Recursos Humanos para la selección del personal clave y perfiles del puesto.
	d. Otros:
<u>9.</u>	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?
	a. Comité de Auditoría  Sí
	b. Comité de Cumplimiento.  Sí
<b>Conformación de los Comités</b>	
<u>10.</u>	Indique cómo están conformados los Comités de: VER RESPUESTA DE PREGUNTA 4 LITERAL i .
<u>11.</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Ejecutivo. Integrado por 4 (Presidente, Tesorero y Secretario y un Director Principal)</li> <li>b. Auditoría. Integrado por 5 (Presidente, Tesorero y Secretario de la Junta Directiva y un Director Principal) más el Gerente de Auditoría Interna.</li> <li>c. Riesgo Integrado por 5 (4 Vicepresidentes y el Secretario de la Junta Directiva).</li> <li>d. Operaciones. Integrado por 5 (4 Vicepresidentes y el Secretario, Gerente de OYM)</li> </ul>

**V PARTE**

**ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES**

NO APLICA.

**VI PARTE**  
**DIVULGACIÓN**

1. Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Anual y el nombre del medio:

Portal o Página de Internet Colectivas (web sites), del emisor, siempre que sea de acceso público:  
[www.banvivienda.com](http://www.banvivienda.com)

2. Fecha de divulgación.

- 2.1 Los estados financieros auditados de la Empresa, están en la página web del Banco, la cual es de acceso público, desde el 01 de mayo del 2018, así como el formulario IN-A correspondiente al año 2017. En la página web del Banco, aparece información actualizada de esta Empresa, su Junta Directiva y ejecutivos principales.
- 2.2 Este Documento ha sido preparado con el consentimiento de que su contenido será puesto a disposición del inversionista y del público en general.



**DIEGO ANTONIO CORRÓ DE LA GUARDIA**  
**BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S.A.**

