

**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 2018 ✓

TELÉFONOS: 306-2000 FAX: 306-3037

**Ave. La Rotonda y Boulevard Costa del Este
www.banvivienda.com**



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

BAVIVIENDA LEASING & FACTORING, S. A.

PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

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 2018

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>milena.batista@banvivienda.com</u> ó <u>dionisio.koo@banvivienda.com</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.

El Grupo Mundial Tenedora, S.A., era la compañía controladora del Banco Panameño de la Vivienda hasta el 30 de noviembre de 2018. A partir del 1 de diciembre de 2018, el Banco Panameño de la Vivienda fue adquirido por GB AV, Inc. la cual es subsidiaria del Global Bank Corp.

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
23	745 de 17 de septiembre de 2018	SEGUNDA	Sustitución parcial de poder	Sustitución parcial del poder en la persona de Milena Batista	Folio No. 543389, Asiento 8
24	14411 de 4 de diciembre de 2018	PRIMERA	Nuevos Directores y Dignatarios	Mediante la cual se eligen nuevos directores y dignatario, nuevo agente residente, nuevo gerente general y Poder al señor Juan Barragán	Folio No. 543389, Asiento 9
25	14412 de 4 de diciembre de 2018	PRIMERA	Revocación de poder	Se revoca Poder a Juan Ricardo De Dianous, Juan Ricardo Russo y Ramón Alemán	Folio No. 543389, Asiento 10
26	14413 de 4 de diciembre de 2018	PRIMERA	Otorga Poder	Se otorga Poder a favor de Jorge Vallarino Strunz	Folio No. 543389, Asiento 11

1.3 Descripción del Negocio

El Emisor se dedica a realizar arrendamientos financieros o “Leasing” (99.5% de la cartera) y al factoraje o “Factoring” (0.5% 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.

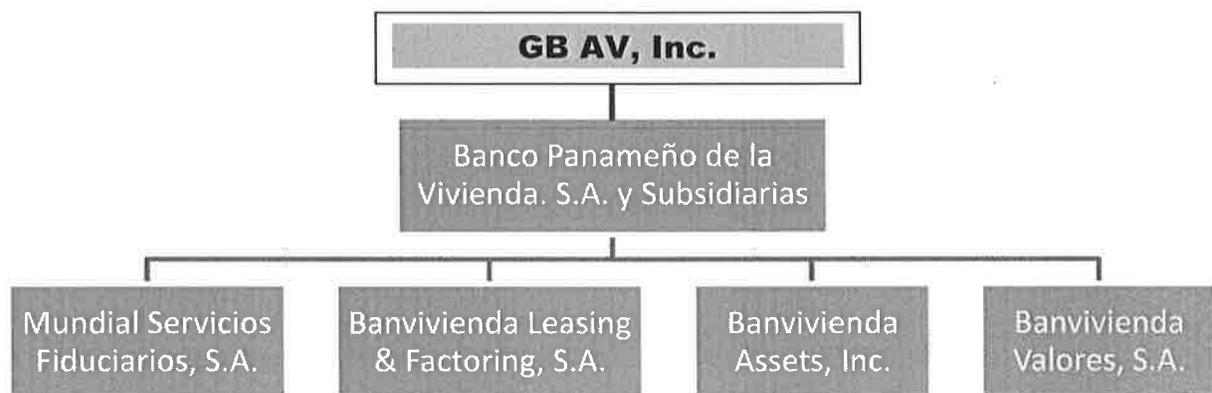
La cartera de Leasing tiene activos morosos de menos del 3% de los activos totales. La cartera de Factoring tiene alto nivel de morosidad. Esto se debe a que la mayoría de estos activos son activos castigados y problemáticos. Estos activos están en procesos legales. La estrategia del Emisor es reducir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

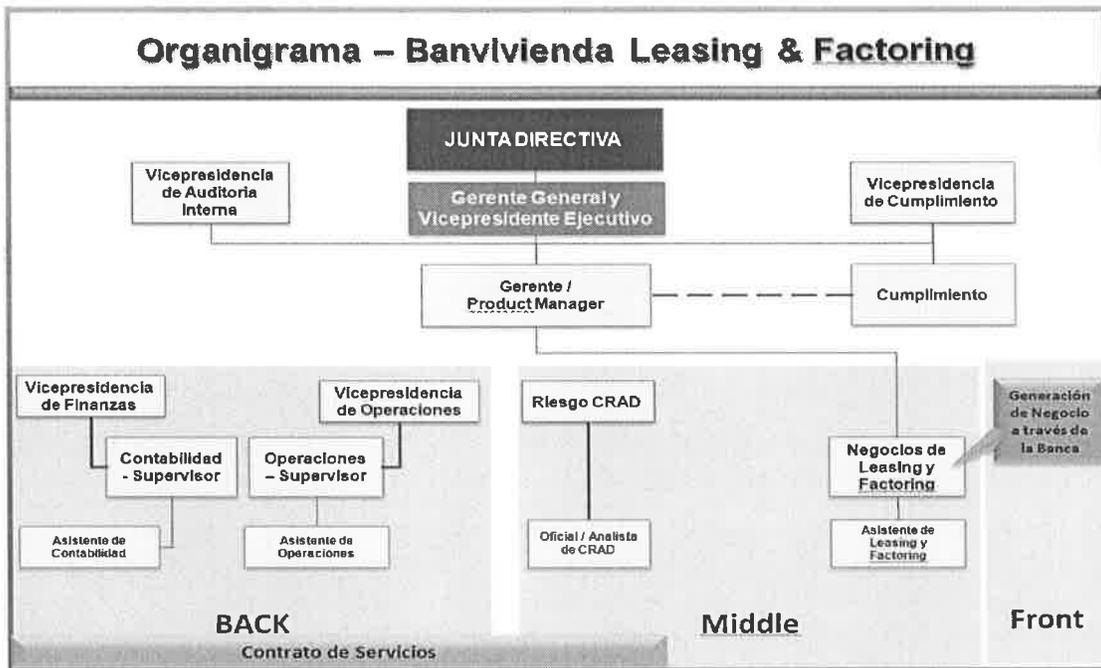
En cuanto a Factoring, el Emisor ha decidido reducir este negocio. Actualmente, está enfocado en el cobro de su cartera existente y no está planeando otorgar nuevos créditos.

1.4 Estructura Organizativa



Compañía	Jurisdicción	Participación Accionaria
Global Bank Corp.	Panamá	100% GB AV, INC.
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. Todo esto funciona de esta manera hasta el 30 de noviembre de 2018, a partir del 1 de diciembre de 2018, Banvivienda fue adquirido por Global Bank Corp.



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 mantiene 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. El negocio de Factoraje se mantiene con un bajo perfil.

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 **Deloitte, Inc** 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 2018 reflejan una pérdida de US\$188.2M. (2017: Ganancia US\$142.5M), atribuible a las provisiones por adopción de la NIIF 9.

La pérdida antes del impuesto sobre la renta para el año 2018 fue de US\$178.0M la cual tuvo un decrecimiento de un -239.0%.

BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Estado de ganancias ó pérdidas

por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	VARIACION ABSOLUTA	%
Ingresos por intereses y comisiones:				
Intereses sobre préstamos	742,665	772,648	(29,983)	-3.88%
Intereses sobre depósitos	13,459	42,504	(29,045)	-68.33%
Comisiones sobre préstamos	41,607	147,617	<u>(106,010)</u>	<u>-71.81%</u>
Total de ingresos por interes y comisiones	<u>797,732</u>	<u>962,769</u>	<u>(165,038)</u>	<u>-17.14%</u>
Gastos por intereses	<u>527,778</u>	<u>486,111</u>	<u>41,667</u>	<u>8.57%</u>
Ingresos por intereses y comisiones, neto	<u>269,954</u>	<u>476,658</u>	<u>(206,704)</u>	<u>-43.37%</u>
Provisión para pérdidas en préstamos.	290,634	103,472	187,162	180.88%
Provisión para inversiones	271	-	271	0.00%
Provisión por deterioro de bienes adjudicados	44,250	103,250	<u>(59,000)</u>	<u>-57.14%</u>
Ingresos neto por intereses y comisiones después de provisiones	<u>(65,202)</u>	<u>269,936</u>	<u>(335,138)</u>	<u>-124.15%</u>
Dividendos ganados	5,015	3,739	1,276	34.12%
Otros ingresos	3,644	2,582	1,062	41.13%
Gastos por comisiones y otros gastos	-	(28,915)	<u>28,915</u>	<u>-100.00%</u>
Total de otros (gastos) ingresos, neto	<u>8,659</u>	<u>(22,594)</u>	<u>31,253</u>	<u>-138.32%</u>
Gastos generales y administrativos:				
Salarios y otros gastos de personal	22,034	22,047	(13)	-0.06%
Depreciación	742	2,968	(2,226)	-75.00%
Honorarios profesionales y legales	8,019	19,810	(11,791)	-59.52%
Impuestos varios	66,482	68,955	(2,473)	-3.59%
Otros gastos	24,226	5,473	<u>18,753</u>	<u>342.65%</u>
Total de gastos generales y administrativos	<u>121,503</u>	<u>119,253</u>	<u>2,250</u>	<u>1.89%</u>
(Pérdida) utilidad antes del impuesto sobre la renta	<u>(178,046)</u>	<u>128,089</u>	<u>(306,135)</u>	<u>-239.00%</u>
Beneficio de (impuesto) sobre la renta	<u>(10,130)</u>	<u>14,407</u>	<u>(24,537)</u>	<u>-170.31%</u>
(Pérdida) utilidad neta	<u>(188,176)</u>	<u>142,496</u>	<u>(330,672)</u>	<u>-232.06%</u>

El ingreso neto de intereses y comisiones después de provisiones presento disminución de US\$335.1M , o sea un -124.1%, de US\$269.9M en 2017 a - US\$65.2M en 2018. El Margen de Interés Neto medido en función del Total de Gasto fue de 2.2 en el 2018 en comparación con 4.0 en el 2017. El indicador de eficiencia medido a través del coeficiente del total de ingresos a gastos generales mostró un nivel de 6.6 veces en 2018 a un nivel de 7.9 veces en el año 2017.

2.2 Balances:

Los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2018, muestran que Banvivienda Leasing & Factoring, S.A. cuenta con un Total de Activos de US\$14.4MM (2017: US\$14.7MM) lo que representó un decrecimiento de 1.8% en gran parte por la disminución del saldo de cartera.

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 2018
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-18	31-dic-17
Efectivo y Colocaciones Interbancarias/Dep. Captados	0.00%	0.00%
Efectivo, Colocaciones Interbancarias e Inversiones/Depósitos Captados	0.00%	0.00%
Efectivo, Colocaciones Interbancarias e Inversiones/Depósitos Captados y Obligaciones Financieras	0.28%	0.28%
Efectivo, Colocaciones Interbancarias e Inversiones/Total de Activos	24.02%	17.61%
Préstamos, neto/Depósitos	0.00%	0.00%
Préstamos, neto/Total de Activos	68.97%	75.35%

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 2018, el patrimonio presento saldo de US\$4.4MM, reflejando una disminución de \$US188.0M con relación al año 2017.

A continuación se presenta la composición del capital:

BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Estado de Situación Financiera

al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	2018	2017	VARIACION	
			ABSOLUTA	%
Patrimonio				
Acciones comunes	5,000,000	5,000,000	0	0.0%
Provisión perdida esperada	271	-	271	0.0%
Reserva regulatoria	427,112	296,961	130,151	43.8%
Déficit acumulado	(1,063,663)	(745,336)	(318,327)	42.7%
	(636,280)	(448,375)	(187,905)	41.9%
Total de patrimonio	4,363,720	4,551,625	(187,905)	-4.1%
Total de pasivos y patrimonio	14,397,869	14,655,771	(257,902)	-1.8%

RESULTADOS DE OPERACIONES:

A continuación se presentan los informes básicos del Estado Financiero al cierre del año 2018:

BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Estado de Situación Financiera

al 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	2018	2017	VARIACION	
			ABSOLUTA	%
Efectivo y depósitos en banco	3,429,883	2,552,993	876,890	34.3%
Activos financieros al valor razonable con cambios en otras utilidades integrales	28,153	28,153	0	0.0%
Préstamos:	10,486,333	11,752,073	(1,265,740)	-10.8%
Menos:				
Comisiones no devengadas	(56,834)	-	(56,834)	0.0%
Reserva para pérdidas en préstamos	(499,158)	(708,524)	209,366	-29.5%
Préstamos, neto	9,930,341	11,043,549	(1,113,208)	-10.1%
Mobiliario y equipo, neto	-	742	(742)	-100.0%
Activos varios:				
Impuesto sobre la renta diferido	289,504	299,634	(10,130)	-3.4%
Bienes adjudicados disponibles para la venta, neto	328,219	372,470	(44,251)	-11.9%
Intereses acumulados por cobrar	94,809	36,110	58,699	162.6%
Gastos e impuestos pagados por anticipado	284,847	312,537	(27,690)	-8.9%
Otros activos	12,113	9,583	2,530	26.4%
Total de activos varios	1,009,492	1,030,334	(20,842)	-2.0%
Total de activos	14,397,869	14,655,771	(257,902)	-1.8%
Pasivos y patrimonio				
Pasivos				
Bonos por pagar	10,000,000	10,000,000	0	0.0%
Intereses acumulados por pagar	20,833	-	20,833	0.0%
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos	13,316	104,146	(90,830)	-87.2%
Total de pasivos	10,034,149	10,104,146	(69,997)	-0.7%
Patrimonio				
Acciones comunes	5,000,000	5,000,000	0	0.0%
Provisión perdida esperada	271	-	271	0.0%
Reserva regulatoria	427,112	296,961	130,151	43.8%
Déficit acumulado	(1,063,663)	(745,336)	(318,327)	42.7%
	(636,280)	(448,375)	(187,905)	41.9%
Total de patrimonio	4,363,720	4,551,625	(187,905)	-4.1%
Total de pasivos y patrimonio	14,397,869	14,655,771	(257,902)	-1.8%

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 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.

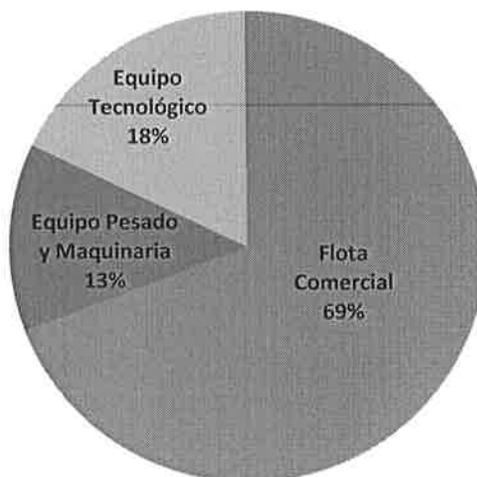
4. DETALLE DE CARTERA POR ACTIVIDAD

Al cierre de 2018, la cartera de préstamos del Emisor se dividía en los siguientes tipos de crédito:

	2018	2017
Arrendamientos financieros	10,430,113	11,195,853
Facturas descontadas	56,220	556,220
Total	10,486,333	11,752,073

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

Segmento	%
Flota Comercial	69.2
Equipo Pesado y Maquinaria	12.9
Equipo Tecnológico	17.8
Automóvil Colaboradores	0.1
Autos Particulares	0



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

5.1 Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores y Asesores:

Nombre	Cargo
Jorge Vallarino Strunz	Director - Presidente
Otto Wolfschoon	Director – Vocal
Bolívar Vallarino	Director – Secretario
Ishak Bhiku	Director - Tesorero
Mónica de Chapman	Director
Jack Eskenazi	Director

Jorge Vallarino Strunz: Director – Presidente Ejecutivo

Nacionalidad: Panameña

Fecha Nacimiento: 02-11 -1951

Domicilio Comercial: Santa María Business District

Apartado Postal: 0831-01843, República de Panamá

E-mail: jvallarino@globalbank.com.pa

Teléfono: 206-2003

Fax: 264-3723

Director - Presidente Ejecutivo

Ingeniero Mecánico con especialización en Ingeniería Industrial, egresado de la Universidad de Notre Dame, South Bend, Indiana, con un Máster en Administración de Empresas obtenido en INCAE - Managua, Nicaragua. Inicia en el campo laboral con Citibank Panamá en el año 1976, posteriormente como encargado de Investment Bank de Citibank para Panamá y Centroamérica {1981-1983}; Tesorero encargado de la Mesa de Dinero de la Banca de Inversión en México, Citibank (México, D.F. 1983-1985); Tesorero de Citibank para manejo de negocios de fondeo local (México, D.F. 1985-1987); Tesorero Regional, División de Latinoamérica y Canadá, Citibank (México, D. F .1988); VP Encargado de Tesorería, Mercado de Capitales y Comercio Exterior (México, D.F. Chase Manhattan Bank1988-1990); Director Ejecutivo de Casa de Bolsa México, S.A. de C.V. del área de Mercados de Dineros y Capitales (1990 a 1993). Es Director de las siguientes empresas: Tagarópulos y Rey Holdings. Fundador de Global Bank, 24 años como Director del Banco.

Otto O. Wolfschoon: Director- Vocal y Vicepresidente Ejecutivo de Crédito

Nacionalidad: Panameña
Fecha Nacimiento: 27-12-1959
Domicilio Comercial: Santa María Business District
Apartado Postal: 0831-01843, República de Panamá
E-mail: owolfschoon@globalbank.com.pa
Teléfono: 206-2005
Fax: 206-2006

Licenciado en Economía, egresado de la Universidad de Panamá en 1982. Realizó estudios de Postgrado en Administración y Economía en la Universidad de Colorado. Se graduó con honores en New York University obteniendo el Máster en Administración de Negocios - MBA en 1984. Inicia su carrera en 1984 en Chase Manhattan Bank Panamá, desempeñándose también en las oficinas de Puerto Rico y New York. Ocupó cargos Gerenciales en las áreas de Banca Naviera, Banca Electrónica, Finanzas Corporativas y la Cartera Zona Libre. De 1991 a 1993 se desempeñó como Gerente de Crédito del Banco de Bastan - Panamá. 20 años como Director del Banco.

Bolivar Vallarino: Director - Secretario

Nacionalidad: Panameña
Fecha Nacimiento: 14-04-1949
Domicilio Comercial: Urb. Industrial Los Ángeles, c. Harry Heno
Apartado Postal: 0834-00617, República de Panamá
E-mail: bolivar.vallarino@arrocha.com
Teléfono: 279-9118
Fax: 236-1266

Egresado del Colegio Militar Leoncio Prado, Lima Perú. Es Gerente General y Presidente de las Empresas Arrocha, S.A., Director de Redtef. 24 años como Director del Banco.

Ishak Bhikú: Director- Subtesorero

Nacionalidad: Panameña
Fecha Nacimiento: 28-11-1954
Domicilio Comercial: Ave. México y c.30 Edificio Automercantil
Apartado Postal: 0816-02435, República de Panamá
E-mail: ibhiku@grupobhiku.com
Teléfono: 227-5244
Fax: 227-6898

Egresado de McGill University - Montreal, Canadá en donde obtuvo el título de Licenciado en Administración de Empresas con especialización en Mercadeo y Pequeña Empresa. Director de Administración Consolidada, S.A., Salomón I. Bhikú, S.A., OmarBhikú, S.A., Magna Corporation, B.C., S.A., miembro de la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá y de la Fundación Islámica de Panamá. 24 años como Director del Banco.

Mónica de Chapman: Directora - Vocal

Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 17-12-1966
Domicilio Comercial: Calle 50, Torre Global Bank
Apartado Postal: 0831 -01843, República de Panamá

Email: mchapman@globalbank.com.pa
Teléfono: 206-2077
Fax: 206-2080

Graduada en Administración de Empresas de la Escuela de Negocios de The George Washington University en 1989. Obtuvo una Maestría en Administración de Empresas de INCAE, culminando en marzo de 2005. Inicia su carrera en Banca en 1990 como Ejecutiva de Mercadeo en Banco General. En 1991, es contratada por Banco Continental de Panamá como Oficial de Banca Privada, llegando a ocupar la Gerencia de Banca Privada y luego la VP de la División de Banca Privada e Inversiones. Fue responsable por la reestructuración de la división de la Banca Privada de Banco Continental quedando como Gerente General y Representante Legal de Norfolk and Hampton Bank (Banco Offshore) y de Bantal Brokers, S.A. (Casa de Valores) . Así mismo era responsable por el Departamento de Fideicomisos y de la Administración de Portafolio de Inversiones de clientes.

Fue Directora de la Asociación de Agente Vendedores de Valores (1996-2000). de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. de 1998 a 2003 y de la Fundación para el Desarrollo y Educación del Mercado de Capitales (FIDEMEC) de 1996 al 2000. Actualmente es Directora y Presidenta de la Cámara de Emisores de Panamá. Inicia labores en Global Bank en noviembre de 2005 para encargarse de la re-estructuración del Departamento de Banca Privada, culminando con el lanzamiento del servicio de cuentas de inversión internacionales y la incorporación al departamento de Banca Privada de la Casa de Bolsa Valores y Puesto de Bolsa, Global Valores y del Negocio de Fideicomisos. De esta forma es responsable de brindar un servicio de forma integral para el manejo del patrimonio de los clientes de la Banca Privada de Global Bank. Directora del Banco.

Jack Eskenazi Cohen

Nacionalidad: Panameña
Fecha de Nacimiento: 07-05-1957
Domicilio Comercial: Calle 50 , Torre Global Bank
Apartado Postal: 0831 -01843, República de Panamá
Email: Jacky.eskenazi@grupotova.com
Teléfono: 307-8800
Fax: 206-2080

Graduado en Administración de Empresa en la Universidad Santa María La Antigua. Dentro del campo laboral se ha desempeñado como Gerente de Operaciones del Almacén El Campeón de 1975 a 1981. A partir del año 1982 pasa a ser CEO del Grupo Tova hasta la actualidad.

Presidente de la Asociación de Comerciantes de Panamá 1990 - 2018, forma parte del Comité de Recaudación de fondos para la Teletón 20-30. Miembro de la Junta asesora de la Cruz Blanca Panameña 1993 - 1994. Presidente de la Organización B'nai B'rith de Panamá de 1990 – 1992. Tesorero de la Junta Directiva de Global Bank, Panamá de 1994 – 2009 y 2018 al Presente. De 1995 a 2004 Miembro de la Junta Directiva de Aseguradora Ancón. Presidente de la Junta Directiva del Instituto Alberto Einstein de 1999 – 2000. Ha sido Presidente de la Sociedad Israelita Shevet Ahim de 2016 – 2017.

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
Gerente General	Juan Pedro Barragan Pardo	Juan.barragan@banvivienda.com
VP de Contabilidad y Finanzas	Dionisio Koo	Dionisio.Koo@banvivienda.com
VP Senior y de Riesgos	Carlos Tedesco Plderon	Carlos.tedesco@banvivienda.com
VP de Asesoría Legal	Belisario Castillo	Belisario.Castillo@banvivienda.com

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:

Gerente de Asesoría Legal: Aracelys Arrocha
Dirección Comercial: Casa Matriz, Avenida La Rotonda y Blvd Costa del Este
Apartado Postal: 0816-03366, Panamá
Correo Electrónico: Aracelys.arrocha@banvivienda.com
Teléfono: 306-2000 Ext/2067

5.3 Auditores.

Auditor Externo: Deloitte, Inc.
Domicilio Comercial: Torre Banco Panamá, Piso 12
Avenida Boulevard y la Rotonda
Costa del Este, Panamá
Apartado Postal: Apartado 0816-01558, Panamá, República de Panamá
Contacto Principal: Diana Mosquera
Correo Electrónico: dmosquera@deloitte.com
Teléfono: (507) 303-4100
Fax: (507) 269-2386

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 2018 alrededor de 366 colaboradores.

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

Durante los 12 meses terminados el 31 de diciembre de 2018 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 treinta y cuatro dólares (US\$22,034). En el año 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 (US\$22,047).

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 2018

El Emisor es una subsidiaria propiedad en un 100% de Banco Panameño de la Vivienda, que a su vez fue adquirido el 1 de diciembre de 2018 por GB AV, Inc. la cual es subsidiaria de Global Bank Corp.

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 2018, el desglose de número de accionistas por grupo de acciones de Banvivienda Leasing & Factoring, S.A., era la siguiente:

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

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%

El Emisor Banco Panameño de la Vivienda, S.A., fue adquirido por GB AV, Inc., la cual es subsidiaria de Global Bank Corp.

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	
	2018	2017	2018	2017
Activos:				
Depósitos en bancos	-	-	3,429,883	2,552,893
Pasivos:				
Bonos por pagar	-	-	10,000,000	10,000,000
Ingresos:				
Ingresos por intereses de depósitos en bancos	-	-	13,459	42,504
Gastos:				
Gastos por intereses	-	-	527,778	486,111
Dietas	15,750	17,250	-	-

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 2018.

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:

Acciones Comunes Autorizadas y Emitidas	2018		2017	
	Cantidad de Acciones Comunes	Monto	Cantidad de Acciones Comunes	Monto
Saldo al inicio del año	500	\$5,000,000.00	500	\$5,000,000.00
Acciones emitidas	0	0.00	0	0.00
Saldo al 31 de diciembre	500	\$5,000,000.00	500	\$5,000,000.00

9.2 Descripción y Derechos de los Títulos:

Al 31 de diciembre de 2018, 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 2018
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>

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 (Pérdida)	Año 2018	Trimestre Que Reporta Dic. 2018	Trimestre Que Reporta Sept. 2018	Trimestre Que Reporta Jun. 2018	Trimestre Que Reporta Mar. 2018	Año 2017
Ingresos por Intereses y Comisiones	797,732	199,038	207,528	205,734	185,432	962,769
Gastos de Intereses	527,778	126,389	127,778	148,611	125,000	486,111
Gastos de Operaciones y Administrativos	121,503	(60,308)	102,997	42,381	36,433	119,253
Utilidad ó (Pérdida)	(188,176)	(134,528)	16,773	(70,216)	(205)	142,496
Acciones Emitidas y en Circulación	500	500	500	500	500	500
Utilidad ó(Pérdida) por Acción	(376)	(269)	34	(140)	(0)	284.99

Estado de Situación Financiera	Año 2018	Trimestre Que Reporta Dic. 2018	Trimestre Que Reporta Sept. 2018	Trimestre Que Reporta Jun. 2018	Trimestre Que Reporta Mar. 2018	Año 2017
Cartera Bruta	10,486,333	10,486,333	11,143,177	11,581,605	11,887,870	11,752,073
Activos Totales	14,397,869	14,627,352	14,626,411	14,666,510	14,688,173	14,655,771
Deuda Total	10,034,149	10,107,940	10,128,219	10,185,307	10,136,753	10,104,146
Capital Pagado	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
Reservas	427,112	296,960	744,377	495,662	348,995	296,961
Déficit, considerando requer.de res. Regulatorias	(1,063,392)	(748,808)	(1,246,185)	(1,014,395)	(797,575)	(745,336)
Patrimonio Total	4,363,720	4,548,423	4,498,192	4,481,447	4,551,420	4,551,625

Estado de Situación Financiera	Año 2018	Trimestre Que Reporta Dic. 2018	Trimestre Que Reporta Sept. 2018	Trimestre Que Reporta Jun. 2018	Trimestre Que Reporta Mar. 2018	Año 2017
Dividendo / Acción Común	-	-	-	-	-	-
Deuda Total / Patrimonio	2.3	2.2	2.3	2.3	2.2	2.2
Cartera Bruta / Activos Totales	72.83%	71.69%	76.19%	78.97%	80.93%	80.19%
Gastos de Operación / Ing. Por Intereses	15.23%	-30.30%	49.63%	20.60%	19.65%	12.39%
Morosidad / Reservas	0.82	1.7	1.5	1.4	1.4	1.2
Morosidad / Cartera Total	3.9%	3.9%	3.9%	9.2%	8.7%	7.1%

INDICADORES	31-Dic-18	31-Dic-17
Liquidez		
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.	34.58%	25.81%
Efectivo, Depósitos e Inversiones/Total de activos	24.02%	17.61%
Razonez Financieras		
Margen neto de intereses	2.22	4.00
Ingreso Neto de Intereses/Total de Ingresos	33.48%	50.70%
Rendimiento sobre activos promedios	-1.28%	0.97%
Rendimiento sobre patrimonio promedio	-4.18%	3.16%
Gastos de operaciones/Activos promedios	0.83%	1.78%
Deuda Total+Depósitos/Total de Patrimonio	2	2
Utilidad Neta / Empleados	-188,176	142,496
Capital		
Patrimonio / Total de activos	30.31%	31.06%
Patrimonio / Total de pasivos	43.49%	45.05%
Préstamos		
Préstamos, Netos/Depósitos	0.00%	0.00%
Préstamos, Netos más Inversiones/Total de Activos	69.17%	75.54%
Préstamos, Netos/Total de Activos	68.97%	75.35%
Calidad de Cartera Crediticia		
Reserva préstamos/Total de préstamos	4.76%	6.03%
Reserva préstamos/Préstamos en no acumulación	175.2%	94.9%
Préstamos en no acumulación/Total de préstamos	2.72%	6.36%
Gastos de Operaciones		
Salarios y otros gastos de Personal	22,034	22,047
Depreciación	742	2,968
Otros gastos(Hon.Prof+Imp.Varios+Otros)	98,727	94,238
Total gastos generales y administrativos	<u>121,503</u>	<u>119,253</u>

III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS

Se adjunta al presente informe, Los Estados Financieros auditados por DELOITTE, INC., correspondientes al año fiscal 2018, en conjunto con la Declaración Jurada.



IV PARTE

GOBIERNO CORPORATIVO ¹

Banvienda 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 Auditoría.</p> <p>En la actualidad existen los siguientes comités:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Comité Ejecutivo • Comité de Auditoría • Comité de Cumplimiento • Comité ALCO • Comité de Riesgo • Comité de Tecnología • Comité de Operaciones • Comité de Ética
	<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>
Junta Directiva	
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"> • Comité Ejecutivo <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> <ul style="list-style-type: none"> • Comité Crédito Consumo <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> <ul style="list-style-type: none"> • Comité de Crédito Corporativo <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> <ul style="list-style-type: none"> • Comité de Auditoría <p>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</p>

	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comité Cumplimiento <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comité de ALCO <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comité de Riesgo <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comité de Operaciones <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comité de Ética <p>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</p>
5.	<p>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.</p>

	Se contempla dentro del Manual de Ética.
Composición de la Junta Directiva	
<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).
Accionistas	
<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.
Comités	
<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.

	<p>c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente.</p> <p>No existe un comité, pero hay políticas de Recursos Humanos para la selección del personal clave y perfiles del puesto.</p>
	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?
	<p>a. Comité de Auditoría</p> <p>Sí</p>
	<p>b. Comité de Cumplimiento.</p> <p>Sí</p>
Conformación de los Comités	
<u>10.</u>	Indique cómo están conformados los Comités de: VER RESPUESTA DE PREGUNTA 4 LITERAL i .
<u>11.</u>	<p>a. Ejecutivo. Integrado por 4 (Presidente, Tesorero y Secretario y un Director Principal)</p> <p>b. Auditoría. Integrado por 5 (Presidente, Tesorero y Secretario de la Junta Directiva y un Director Principal) más el Gerente de Auditoría Interna.</p> <p>c. Riesgo Integrado por 5 (4 Vicepresidentes y el Secretario de la Junta Directiva).</p> <p>d. Operaciones. Integrado por 5 (4 Vicepresidentes y el Secretario, Gerente de OYM)</p>

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

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 abril del 2019, así como el formulario IN-A correspondiente al año 2018. 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.



MILENA BATISTA
BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S.A.



Banvivienda Leasing & Factoring, S. A.

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018 e Informe de los Auditores Independientes del 26 de marzo de 2019

Banvivienda Leasing & Factoring, S. A.

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros 2018

Contenido	Página
Informe de los Auditores Independientes	1 - 4
Estado de situación financiera	5
Estado de ganancias o pérdidas	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 34

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Junta Directiva y accionista de
Banvivienda Leasing & Factoring, S.A.

Teléfono: (507) 303-4100
Fax: (507) 269-2386
infopanama@deloitte.com
www.deloitte.com/pa

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 2018, y el estado de ganancias o pérdidas, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, así como un resumen de las principales políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Banvivienda Leasing & Factoring, S.A.** al 31 de diciembre de 2018 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base para la opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para los Contadores Profesionales (Código IESBA) junto con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Panamá, y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos y el (Código IESBA). Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Otros asuntos

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por otro auditor, cuyo reporte fechado 27 de abril de 2018, emitió una opinión no modificada.

Asunto clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son esos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y al formar nuestra opinión sobre los mismos, y no proporcionamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Provisión para pérdidas crediticias esperadas en préstamos

Ver Notas 2.1 y 3.7 de los estados financieros

Provisión para posibles préstamos incobrables

La estimación para la provisión para pérdidas crediticias esperadas (PCE) en préstamos es una de las estimaciones más significativas y complejas en la preparación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018.

La NIIF 9 entró en vigencia el 1 de enero de 2018 que, entre otras cosas, modifica los modelos de cálculo de deterioro para considerar las pérdidas esperadas en lugar de las pérdidas incurridas.

Cómo el asunto fue abordado en nuestra auditoría

Nuestro trabajo sobre la estimación de la provisión para las PCE en préstamos se ha enfocado en la evaluación de los controles internos, así como la realización de pruebas de detalle sobre las provisiones de riesgo de crédito. También hemos analizado el impacto en la aplicación inicial de la NIIF 9. Específicamente nuestros procedimientos de auditoría en esta área, incluye, entre otros:

- Hemos evaluado los controles clave sobre el proceso de estimación de las PCE.

Deloitte.

Al 31 de diciembre de 2018, las PCE en préstamos es un área altamente subjetiva debido al nivel de juicio aplicado por la Administración en la medición de las provisiones por deterioro sobre préstamos, las cuales representan el 69% de los activos de la Compañía.

Los procesos de estos modelos requieren un nivel incrementado de juicio en la determinación de las PCE considerando factores como la identificación y clasificación por etapas de los activos deteriorados o con un incremento significativo en el riesgo de crédito, desarrollo de la probabilidad de incumplimiento (PI) y pérdida dada el incumplimiento (PDI) y el uso de supuestos como escenarios macroeconómicos y criterios de segmentación.

- Involucramos especialistas para determinar que las metodologías utilizadas por la Compañía fuesen apropiadas según el marco de referencia de las NIIF's.
- Probamos una muestra de préstamos significativos no identificados como deteriorados y retomamos las asunciones de la Administración sobre su conclusión de que el crédito no estaba deteriorado mediante el reproceso de la calificación crediticia del crédito utilizando la información crediticia y financiera actualizada del expediente de crédito y tomando en consideración, cuando estuviese disponible, información pública que mostrara un evento de deterioro.
- Probamos una muestra para préstamos deteriorados y evaluamos la medición del deterioro realizado por la Administración a través de: (a) evaluación del valor de los flujos por garantía a través de la revisión de la información que da el derecho a la Compañía sobre la garantía y la revisión de los valuadores independientes de la Compañía. (b) evaluación del valor neto de realización de los activos y (c) recomputando el valor de las PCE.
- Pruebas de control asistidas por nuestros especialistas en sistemas de información para probar las morosidades de la cartera de préstamos y para probar la exactitud e integridad de la información utilizada para el cómputo de los parámetros para el establecimiento de las PCE.
- Involucramos especialistas para reprocesar las metodologías utilizadas por la Administración en la determinación de las provisiones para las PCE.

Probamos los modelos principales con respecto a: i) metodología utilizada para la estimación de los parámetros de pérdida esperada; ii) metodología utilizada para la generación de los escenarios macroeconómicos; iii) información utilizada en el cálculo y generación y iv) criterios para el incremento significativo del riesgo de crédito y la clasificación por etapas de los préstamos.

Deloitte.

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno corporativo por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las NIIF's, y del control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan errores importantes, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelar, según sea aplicable, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y usar la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la Administración pretenda liquidar a la Compañía o cesar las operaciones, o no tiene una alternativa más realista que hacerlo.

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

Responsabilidades del auditor en la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener la seguridad razonable de que los estados financieros, que en su conjunto, no tienen errores importantes, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error importante cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran importantes si, individualmente o de manera acumulada, puede esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios en base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error importante en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos 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 importante que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la violación del control interno.
- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre importante en relación con eventos o condiciones que puedan dar lugar a una duda significativa acerca de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que hubiere una incertidumbre importante, se requiere que dirijamos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida en la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenidos generales de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.

Deloitte.

Comunicamos a los encargados del gobierno corporativo sobre, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos relevantes acerca de la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente se puedan pensar como una ayuda a nuestra independencia, y cuando sea aplicable, las salvaguardas relacionadas.

A partir de los asuntos comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos que esos asuntos fueron de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las leyes o regulaciones impidan la revelación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe comunicarse en nuestro informe de auditoría porque de manera razonable se pudiera esperar que las consecuencias adversas por hacerlo serían más que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

La socia a cargo de la auditoría que ha preparado este informe de los auditores independientes es Diana Mosquera.

The image shows the handwritten signature of Deloitte in a cursive script.

26 de marzo de 2019
Panamá, Rep. de Panamá

Banvivienda Leasing & Factoring, S.A.

Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018

(En balboas)

	Notas	2018	2017
Activos			
Efectivo y depósitos en banco	7	3,429,883	2,552,993
Activos financieros al valor razonable con cambios en otras utilidades integrales	8	28,153	28,153
Préstamos:	9	10,486,333	11,752,073
Menos:			
Comisiones no devengadas		(56,834)	-
Reserva para pérdidas en préstamos	9	(499,158)	(708,524)
Préstamos, neto		<u>9,930,341</u>	<u>11,043,549</u>
Mobiliario y equipo, neto	10	-	742
Activos varios:			
Impuesto sobre la renta diferido	16	289,504	299,634
Bienes adjudicados disponibles para la venta, neto	11	328,219	372,470
Intereses acumulados por cobrar		94,809	36,110
Gastos e impuestos pagados por anticipado		284,847	312,537
Otros activos		12,113	9,583
Total de activos varios		<u>1,009,492</u>	<u>1,030,334</u>
Total de activos		<u>14,397,869</u>	<u>14,655,771</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos			
Bonos por pagar	6, 12	10,000,000	10,000,000
Intereses acumulados por pagar		20,833	-
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos	13	13,316	104,146
Total de pasivos		<u>10,034,149</u>	<u>10,104,146</u>
Patrimonio			
Acciones comunes	14	5,000,000	5,000,000
Provisión pérdida esperada		271	-
Reserva regulatoria		427,112	296,961
Déficit acumulado		(1,063,663)	(745,336)
		<u>(636,280)</u>	<u>(448,375)</u>
Total de patrimonio		<u>4,363,720</u>	<u>4,551,625</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>14,397,869</u>	<u>14,655,771</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

Banvivienda Leasing & Factoring, S.A.

Estado de ganancias ó pérdidas por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(En balboas)

	Notas	2018	2017
Ingresos por intereses y comisiones:			
Intereses sobre préstamos		742,665	772,648
Intereses sobre depósitos		13,459	42,504
Comisiones sobre préstamos		41,607	147,617
Total de ingresos por interés y comisiones		<u>797,731</u>	<u>962,769</u>
Gastos por intereses	6	<u>527,778</u>	<u>486,111</u>
Ingresos por intereses y comisiones, neto		<u>269,953</u>	<u>476,658</u>
Provisión para pérdidas en préstamos	9	290,634	103,472
Provisión para inversiones		271	-
Provisión por deterioro de bienes adjudicados	11	<u>44,250</u>	<u>103,250</u>
Ingresos neto por intereses y comisiones después de provisiones		<u>(65,202)</u>	<u>269,936</u>
Dividendos ganados		5,015	3,739
Otros ingresos		3,644	2,582
Gastos por comisiones y otros gastos		-	<u>(28,915)</u>
Total de otros (gastos) ingresos, neto		<u>8,659</u>	<u>(22,594)</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos de personal	15	22,034	22,047
Depreciación		742	2,968
Honorarios profesionales y legales		8,019	19,810
Impuestos varios		66,482	68,955
Otros gastos		<u>24,226</u>	<u>5,473</u>
Total de gastos generales y administrativos		<u>121,503</u>	<u>119,253</u>
(Pérdida) utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>(178,046)</u>	<u>128,089</u>
(Gasto) beneficio de impuesto sobre la renta	16	<u>(10,130)</u>	<u>14,407</u>
(Pérdida) utilidad neta		<u>(188,176)</u>	<u>142,496</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

Banvivienda Leasing & Factoring, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio
por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

	Nota	<u>Déficit acumulado</u>					<u>Total de patrimonio</u>
		<u>Acciones comunes</u>	<u>Provisión regulatoria</u>	<u>Asignado a exceso de reserva regulatoria de crédito</u>	<u>Provisión para pérdida esperada</u>	<u>Déficit acumulado</u>	
Saldo al 31 de diciembre de 2016		5,000,000	296,961	57,827	-	(945,659)	4,409,129
Utilidad neta		-	-	-	-	142,496	142,496
Reservas regulatorias		-	-	(57,827)	-	57,827	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017		<u>5,000,000</u>	<u>296,961</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(745,336)</u>	<u>4,551,625</u>
Pérdida neta		-	-	-	-	(188,176)	(188,176)
Reservas regulatorias		-	-	130,151	-	(130,151)	-
Otros efectos en el patrimonio		-	-	-	271	-	271
Saldo al 31 de diciembre de 2018	14	<u>5,000,000</u>	<u>296,961</u>	<u>130,151</u>	<u>271</u>	<u>(1,063,663)</u>	<u>4,363,720</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

Banvivienda Leasing & Factoring, S.A.

Estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

	Notas	2018	2017
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad neta		(188,176)	142,496
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Provisión para pérdidas en préstamos	9	290,634	103,472
Provisión por deterioro de bienes adjudicados	11	44,250	103,250
Provisión por deterioro de inversiones		271	-
(Gasto) beneficio de impuesto sobre la renta		10,130	(14,407)
Depreciación	10	742	2,968
Ingresos por intereses y comisiones, neto		(269,954)	(476,658)
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Préstamos		822,574	(454,582)
Bienes adjudicados para la venta		-	(269,220)
Gastos pagados por anticipado		-	46,751
Otros activos		25,159	43,939
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos		(90,827)	660
Efectivo generado de operaciones			
Intereses y comisiones recibidos		739,032	948,786
Intereses pagados		(506,945)	(612,500)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		876,890	(435,045)
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo		876,890	(435,045)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		2,552,993	2,988,038
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	7	3,429,883	2,552,993

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

Banvivienda Leasing & Factoring, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 (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., Grupo Mundial Tenedora, S. A., era la compañía controladora del Banco hasta el 30 de noviembre de 2018. A partir del 1 de diciembre de 2018, el Banco fue adquirido por GB AV, Inc. la cual es subsidiaria de Global Bank Corp.

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

2.1 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.

2.2 Base de medición

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las inversiones al valor razonable con cambios en otros resultados integrales VRORI, los activos adjudicados para la venta, los cuales se miden por el menor entre su importe en libros y su valor razonable menos costos de venta.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están presentados en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual 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 propio y, en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal, la cual se considera como la moneda funcional de la Compañía.

3. Resumen de políticas de contabilidad significativas

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

3.1 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.

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.

Banvivienda Leasing & Factoring, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

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.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, los equivalentes de efectivo incluyen depósitos a la vista y depósitos a plazo en bancos con vencimientos originales de tres meses o menos, excluyendo los depósitos pignorados.

Inversiones en valores

Las inversiones en valores son medidas inicialmente al valor razonable más los costos incrementales relacionados a la transacción, y posteriormente, son contabilizadas con base 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:

3.2 Activos y pasivos financieros

Activos financieros al valor razonable con cambios en otras utilidades integrales

Los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo comercial cuyo objetivo es recolectar los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el monto principal pendiente (SPPI, por sus siglas en inglés), se miden posteriormente al costo amortizado; los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo comercial cuyo objetivo es tanto el de recolectar los flujos de efectivo contractuales como el de vender los instrumentos de deuda, y que tienen flujos de efectivo contractuales que son SPPI, se miden posteriormente a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (FVOCI, por sus siglas en inglés); todos los demás instrumentos de deuda (por ejemplo, los instrumentos de deuda administrados sobre una base de valor razonable, o mantenidos para la venta) y las inversiones de capital se miden posteriormente en FVTPL.

Banvivienda Leasing & Factoring, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

Sin embargo, se puede hacer la siguiente elección o designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero sobre una base de activo por activo:

- Se puede elegir irrevocablemente presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital que no se mantiene para negociar, ni una contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios a la cual se aplica la NIIF 3 – “*Combinaciones de Negocios*”, en otros resultados integrales; y
- Se puede designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla con el costo amortizado o con los criterios de FVOCI medidos a FVTPL si al hacerlo elimina o reduce significativamente causando una asimetría contable.

Clasificación:

La Compañía clasifica sus activos financieros de acuerdo a su medición posterior a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales o a valor razonable con cambios en ganancias o pérdidas, sobre la base del modelo de negocio de la Compañía para la gestión de los activos financieros y las características de flujo de efectivo contractuales de los activos financieros. La Compañía clasifica todos los pasivos financieros de acuerdo a su medición posterior a costo amortizado.

Evaluación del modelo de negocio:

La Compañía realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que el activo financiero se mantiene a nivel de cartera, ya que refleja la forma en que se administra el negocio y se proporciona información a la administración. La información considera lo siguiente:

- Las políticas y objetivos de la Compañía para la cartera y el funcionamiento de dichas políticas en la práctica. En particular, si la estrategia de la administración se centra en obtener ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés particular, adecuar la duración de los activos financieros a la duración de los pasivos que financian esos activos o realizar flujos de efectivo a través de la venta de los activos;
- Cómo se evalúa el desempeño de la cartera y se informa a la administración de la Compañía;
- El riesgo que afecta al rendimiento del modelo de negocio y cómo se gestionan dichos riesgos;
- La frecuencia, el volumen y el momento de las ventas en años anteriores, la razón de tales ventas y sus expectativas sobre la futura actividad de ventas. Sin embargo, la información sobre la actividad de ventas no se considera aisladamente, sino como parte de una evaluación general de cómo se logra el objetivo declarado de la Compañía para la gestión de los activos financieros y cómo se realizan los flujos de efectivo.

Una evaluación de los modelos de negocios para administrar los activos financieros es fundamental para la clasificación de un activo financiero. La Compañía determina el modelo de negocio a un nivel que refleja cómo los grupos de activos financieros se administran juntos para lograr un objetivo empresarial particular. El modelo de negocio no depende de las intenciones de la administración para un instrumento individual, por lo tanto, la evaluación del modelo de negocios se realiza a un nivel más alto de agregación en lugar de hacerlo instrumento por instrumento.

Banvivienda Leasing & Factoring, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

En el reconocimiento inicial de un activo financiero, se determina si los activos financieros recientemente reconocidos son parte de un modelo de negocio existente o si reflejan el comienzo de un nuevo modelo de negocio. La Compañía vuelve a evaluar su modelo de negocio en cada período del informe para determinar si los modelos de negocios han cambiado desde el período anterior. Para el período del informe actual y anterior, la Compañía no ha identificado un cambio en su modelo de negocio.

Evaluación sobre los flujos de efectivo contractuales si son únicamente pagos de capital e intereses.

A efectos de esta evaluación, se entiende por "principal" el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El "interés" es definido como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo y por el riesgo de crédito asociado al capital pendiente durante un período de tiempo determinado y por otros riesgos y costos básicos de préstamo, así como el margen de utilidad.

Los flujos de efectivo contractuales que son SPPI, son consistentes con un acuerdo de préstamo básico. Los términos contractuales que introducen exposición a riesgos o volatilidad en los flujos de efectivo contractuales que no están relacionados con un acuerdo de préstamo básico, como la exposición a cambios en precios de acciones o precios de productos básicos, no dan lugar a flujos de efectivo contractuales que son SPPI. Un activo financiero originado o adquirido puede ser acuerdo estándar de crédito indistintamente si es un préstamo en su forma legal.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses, la Compañía considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene un término contractual que podría cambiar el momento o el monto de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpla con esta condición. Al realizar la evaluación, la Compañía considera lo siguiente:

- Eventos contingentes que cambiarían la cantidad y el calendario de los flujos de efectivo;
- Características de apalancamiento;
- Prepago y términos de extensión;
- Términos que limitan la reclamación de la Compañía a los flujos de efectivo de activos especificados (por ejemplo, acuerdos con activos sin recurso); y características que modifican la consideración del valor del dinero en el tiempo (por ejemplo, reajuste periódico de las tasas de interés).

Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (FVOCI):

Estos valores se componen de instrumentos de deuda no clasificados como valores a FVTPL o valores a costo amortizado y están sujetos a los mismos criterios de aprobación que el resto de la cartera de crédito. Estos valores se contabilizan al valor razonable si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo financiero se mantiene de acuerdo con un modelo de negocio cuyo objetivo se logra mediante el cobro de flujos de efectivo contractuales y la venta de activos financieros; y,
- Las condiciones contractuales de los activos financieros dan lugar en fechas especificadas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente.

Las ganancias o pérdidas no realizadas se reportan como incrementos netos o disminuciones en otros resultados integrales ("OCI") en el estado de cambios en el patrimonio neto hasta que se realicen. Las ganancias o pérdidas realizadas por la venta de valores que se incluyen en la ganancia neta en la venta de valores se determinan usando el método de identificación específico.

Banvivienda Leasing & Factoring, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

Para un instrumento de patrimonio designado como medido a FVOCI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otros resultados integrales no se reclasifica posteriormente a ganancias o pérdidas, pero puede ser transferida dentro del patrimonio.

Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros a costo amortizado representan valores y préstamos cuyo objetivo es mantenerlos con el fin de obtener los flujos de efectivo contractuales durante la vida del instrumento. Estos títulos y préstamos se valoran a costo amortizado si aplican las dos condiciones siguientes:

- El activo financiero se mantiene dentro del modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales, y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en las fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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 las 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 valor principal pendiente de cobro.

Estas facturas por cobrar reflejan el valor presente del contrato.

Activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados (FVTPL):

Activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen a) activos y pasivos con flujos de efectivo contractuales que no son SPPI; y/o b) activos y pasivos designados en FVTPL utilizando la opción de valor razonable; y cuentas por cobrar (ganancias no realizadas) y cuentas por pagar (pérdidas no realizadas) relacionadas con instrumentos financieros derivados que no son designados como cobertura o que no califican para la contabilidad de cobertura.

Las ganancias o pérdidas no realizadas y realizadas en activos y pasivos para negociar son registradas en el estado de ganancias o pérdidas como ganancia (pérdida) de instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

Reclasificación:

Si el modelo de negocios, bajo el cual la Compañía mantiene los activos financieros cambia, los activos financieros afectados se reclasifican. Los requisitos de clasificación y medición relacionados con la nueva categoría se aplican prospectivamente desde el primer día del primer período de presentación de informes luego del cambio en el modelo de negocios que resulta en la reclasificación de los activos financieros de la Compañía.

Durante el año fiscal en curso y el período contable anterior no hubo cambios en el modelo de negocio bajo el cual la Compañía posee activos financieros y, por lo tanto, no se realizaron reclasificaciones. Los cambios en los flujos de efectivo contractuales se consideran bajo la política contable de modificación y baja en cuentas de los activos y pasivos financieros que se describe a continuación.

Banvivienda Leasing & Factoring, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

Baja de activos:

Un activo financiero (o, en su caso una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) se dan de baja cuando:

- Los derechos a recibir flujos de efectivo del activo han vencido.
- La Compañía ha transferido sus derechos a recibir los flujos de efectivo del activo y, o bien ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, o ni ha transferido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo, pero se ha transferido el control del activo.
- La Compañía se reserva el derecho a recibir los flujos de efectivo del activo, pero ha asumido una obligación de pagar los flujos de efectivo recibido en su totalidad y sin demora material a un tercero en virtud de un acuerdo de "pass-through".
- Cuando la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo de un activo o ha entrado en un acuerdo de traspaso, y ni se ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni transferido el control del activo, el activo se reconoce en la medida que continúa la participación de la Compañía en el activo. En ese caso, la Compañía también reconoce un pasivo asociado.
- El activo transferido y el pasivo asociado se miden sobre una base que refleje los derechos y obligaciones contractuales que la Compañía ha retenido.

La continua participación que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide por el menor entre el valor en libros original del activo y el importe máximo de la consideración de que la Compañía podría ser obligada a pagar.

La Compañía realiza operaciones mediante las cuales transfiere activos reconocidos en su estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo transferido o parte de ellos. En tales casos, los activos transferidos no son dados de baja. Ejemplos de estas transacciones son préstamos de valores y transacciones de venta y recompra.

Reserva para pérdidas en préstamos

La reserva para pérdidas crediticias se constituye para cubrir las pérdidas derivadas del proceso de otorgamiento de crédito, inherente a la cartera de préstamos y compromisos de crédito y contratos de garantías financieras, utilizando el método de reserva para pérdidas crediticias esperadas. Los aumentos a la reserva para pérdidas crediticias esperadas son efectuados con cargo a utilidades. Las pérdidas crediticias esperadas son deducidas de la reserva, y las recuperaciones posteriores son adicionadas. La reserva también es reducida por reversiones de la reserva con crédito a resultados. La reserva atribuible a los préstamos a costo amortizado se presenta como una deducción a los préstamos y la reserva para pérdidas crediticias esperadas para compromisos de crédito y contratos de garantías financieras, tales como cartas de crédito y garantías, se presenta como un pasivo.

La Compañía mide las pérdidas esperadas de crédito en una manera que refleje: a) un importe de probabilidad ponderada no sesgado que se determina mediante la evaluación de un rango de resultados posibles; b) el valor del dinero en el tiempo; e c) información razonable y sustentable que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado en la fecha de la presentación sobre sucesos pasados, condiciones actuales y el pronóstico de las condiciones económicas futuras.

Banvivienda Leasing & Factoring, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

El modelo de pérdidas de crédito esperadas refleja el patrón general de deterioro o mejora en la calidad crediticia de los préstamos. La cantidad de pérdidas de crédito esperada reconocida como una reserva o provisión depende del grado de deterioro del crédito desde el reconocimiento inicial. Hay dos criterios de valoración:

- 12 meses de pérdidas de crédito esperadas (etapa 1), que se aplica a todos los préstamos (de reconocimiento inicial), siempre y cuando no haya un deterioro significativo en la calidad del crédito, y
- Pérdidas de crédito esperadas durante el tiempo de vida (etapas 2 y 3), que se aplica cuando se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito de forma individual o colectiva. En estas etapas 2 y 3 se reconocen los ingresos por intereses. En la etapa 2 (como en la etapa 1), hay una disociación total entre el reconocimiento de interés y el deterioro y los ingresos por intereses se calculan sobre el importe bruto en libros. En la etapa 3, cuando un préstamo posteriormente se convierte en crédito deteriorado (donde se ha producido un evento de crédito), los ingresos por intereses se calculan sobre el costo amortizado (el importe en libros bruto después de deducir la reserva por deterioro). En años posteriores, si la calidad crediticia de los activos financieros mejora y la mejora puede ser objetivamente relacionada con la ocurrencia de un evento (como una mejora en la calificación crediticia del prestatario), entonces la Compañía debe, una vez más realizar el cálculo de los ingresos por intereses.

La provisión para pérdidas crediticias esperadas incluye un componente activo específico y un componente basado en una fórmula. El componente activo específico, o de la asignación específica, se refiere a la provisión para pérdidas en créditos considerados deteriorados y evaluados individualmente, caso por caso. Una provisión específica es establecida cuando los flujos de caja descontados (o valor razonable observable de garantía) del crédito es menor que el valor en libros de ese crédito. El componente basado en la fórmula (base imponible del colectivo), cubre la cartera crediticia normal de la Compañía se establece con base en un proceso que estima la pérdida probable inherente en la cartera, con base en el análisis estadístico y juicio cualitativo de la gestión. Este análisis debe tener en cuenta la información completa que incorpora no sólo datos de mora, pero otra información crediticia relevante, como información macroeconómica prospectiva.

Las pérdidas esperadas, son una estimación ponderada de probabilidad del valor presente de las pérdidas crediticias. Estos se miden como el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo adeudados a la Compañía en virtud del contrato y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir derivados de la ponderación de múltiples escenarios económicos futuros, descontados con la tasa de interés efectiva del activo. Para los compromisos de préstamo no desembolsados, la pérdida esperada es la diferencia entre el valor actual de los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Compañía si el titular del compromiso retira el préstamo y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir si el préstamo está vigente; y para los contratos de garantía financiera, la pérdida esperada es la diferencia entre los pagos esperados para reembolsar al tenedor del instrumento de deuda garantizado menos los montos que la Compañía espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

3.3 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."

3.4 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.

Banvivienda Leasing & Factoring, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

3.5 Propiedades, mobiliaria, equipo y mejoras

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:

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 ganancias o pérdidas.

3.6 Activos clasificados como mantenidos para la venta

Los activos no corrientes, o grupo para disposición que comprende activos y pasivos, incluyendo bienes adjudicados mantenidos para la venta, que se espera sean recuperados principalmente a través de ventas en lugar de ser recuperados mediante su uso continuo, son clasificados como disponibles para la venta.

Inmediatamente antes de ser clasificados como mantenidos para la venta, los activos o los componentes de un grupo de activos para su disposición, se volverán a medir de acuerdo a las políticas contables de la Compañía. A partir de esta clasificación, se reconocen por el menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costos de venta. Se reconocerá una pérdida por deterioro debido a las reducciones del valor inicial de tales activos. Las pérdidas por deterioro en la clasificación inicial y posterior como mantenidos para la venta se reconocen en el estado de ganancias o pérdidas.

3.7 Bonos por pagar

Estos pasivos financieros corresponden a las fuentes principales de financiamiento de la Compañía. Son medidos inicialmente a valor razonable, menos los costos directos incrementales de la transacción. Subsecuentemente, se miden al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

3.8 Provisiones

Una provisión es reconocida si, como resultado de un suceso pasado, la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, pueda hacerse una estimación fiable, y es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar tal pasivo u obligación.

3.9 Ingresos y gastos por intereses

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos generalmente en el estado de ganancias o pérdidas para todos los instrumentos financieros, presentados a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

Banvivienda Leasing & Factoring, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

El método de tasa de interés efectiva, es un método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. El cálculo incluye todas las comisiones y cuotas pagadas o recibidas entre las partes del contrato que son parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento. Los costos de transacción son los costos de origen, directamente atribuibles a la adquisición, emisión o disposición de un activo o pasivo. Al calcular la tasa de interés efectiva, se estiman los flujos futuros de efectivo considerando los términos contractuales del instrumento financiero; sin embargo, no considera las pérdidas futuras de crédito.

3.10 Ingresos y gastos por honorarios y comisiones

Los ingresos y gastos por honorarios y comisiones tanto pagadas como recibidas, distintos de los incluidos al determinar la tasa de interés efectiva, incluyen servicios bancarios, primas y otras comisiones por servicios, administración y manejo de cuentas, los cuales son reconocidos cuando el servicio es prestado o recibido.

Las comisiones sobre transacciones a mediano y largo plazo son diferidas y amortizadas como ingresos usando el método de tasa de interés efectiva durante la vigencia del préstamo. Las comisiones sobre préstamos están incluidas como ingresos por comisión sobre préstamos en el estado de ganancias o pérdidas.

3.11 Ingresos por dividendos

Los dividendos son reconocidos en el estado de ganancias o pérdidas cuando la Compañía tiene los derechos para recibir el pago establecido.

Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera

Pronunciamientos contables emitidos y aplicados en el período corriente

NIIF 9 - Instrumentos Financieros

La Empresa ha adoptado la NIIF 9 - Instrumentos Financieros emitida en julio de 2014, con una fecha de aplicación inicial del 1 de enero de 2018. Los requerimientos de la NIIF 9 representan un cambio significativo con respecto a la NIC 39 - Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.

Los cambios claves en las políticas contables de la Empresa resultantes de su adopción de la NIIF 9 se resumen a continuación:

La NIIF 9 contiene tres categorías principales de clasificación para activos financieros: medidos al costo amortizado (CA), al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI) y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de NIIF 9, generalmente se basa en el modelo de negocio en el que se administra un activo financiero y sus flujos de efectivo contractuales. La norma elimina las categorías existentes de la NIC 39 de mantenidas hasta el vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y disponibles para la venta.

La NIIF 9 conserva en gran medida los requisitos existentes en la NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros. Sin embargo, aunque según la NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados bajo la opción de valor razonable se reconocieron en resultados, según la NIIF 9, los cambios en el valor razonable generalmente se presentan de la siguiente manera:

- La cantidad de cambio en el valor razonable atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en otras utilidades integrales, y
- El monto restante de cambio en el valor razonable se presenta en utilidad o pérdida.

Banvivienda Leasing & Factoring, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 reemplaza el modelo de "pérdida incurrida" en la NIC 39 con un modelo de "pérdida crediticia esperada". El nuevo modelo de deterioro también se aplica a ciertos compromisos de préstamo y contratos de garantía financiera, pero no a inversiones de patrimonio.

La fecha efectiva para la aplicación de la NIIF 9 fue para períodos anuales que iniciaran en o a partir del 1 de enero de 2018.

La Compañía aplicó los nuevos requerimientos de deterioro de valor de la NIIF 9 en sus cuentas por cobrar retroactivamente con la opción de no reexpresar la información comparativa. El efecto en los estados financieros no fue material al 1 de enero de 2018.

NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.

En mayo de 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que utilizarán las entidades en la contabilidad de ingresos procedentes de contratos con los clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 - Ingresos, la NIC 11 - Contratos de construcción y las interpretaciones relativas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso para representar la transferencia de bienes o servicios prometidos a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de dichos bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

- Paso 1: Identificar el contrato con los clientes.
- Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.
- Paso 3: Determinar el precio de transacción.
- Paso 4: Distribuir el precio de transacción a las obligaciones de rendimiento en el contrato.
- Paso 5: Reconocer el ingreso cuando (o siempre que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o siempre que) se satisfaga una obligación de rendimiento, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios basado en una obligación de rendimiento particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos prescriptivos en la NIIF 15 para poder afrontar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones. La Compañía adoptó la norma durante el período actual.

3.12 Normas e interpretaciones nuevas y/o revisadas, pero aún no son efectivas

En la fecha del informe, existen normas, enmiendas e interpretaciones que no son efectivas para el año finalizado el 31 de diciembre de 2018 y, en consecuencia, no se han aplicado en la preparación de los estados financieros:

NIIF 16 - Arrendamientos

La NIIF 16 - Arrendamientos reemplaza a la NIC 17. Esta norma elimina la clasificación de los arrendamientos, y establece que deben ser reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros y medidos al valor presente de los pagos futuro de arrendamiento. La NIIF 16 es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019. La Compañía está evaluando el impacto que tendrá la adopción de estas enmiendas en sus estados financieros

Banvivienda Leasing & Factoring, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

Enmiendas a las CNIIF 23 - Incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos

La interpretación establece como determinar la posición tributaria contable cuando haya incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos.

La interpretación requiere que la entidad:

- a. Determine si las posiciones tributarias inciertas son valoradas por separados o como un grupo; y
- b. Valore si es probable que la autoridad tributaria aceptará un tratamiento tributario incierto usado, o propuesto a ser usado, por una entidad en sus declaraciones de los impuestos a los ingresos:
 - Si es así, la entidad debe determinar su posición tributaria contable consistentemente con el tratamiento tributario usado o planeado a ser usado en sus declaraciones de los impuestos a los ingresos.
 - Si es no, la entidad debe reflejar el efecto de la incertidumbre en la determinación de su posición tributaria contable.

Efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019. La Compañía está evaluando el impacto que tendrá la adopción de estas enmiendas en sus estados financieros.

NIC 23 - Costos por préstamos

La modificación a la NIC 23, que forma parte de las mejoras anuales a las normas NIIF Ciclo 2015-2017 emitidas en diciembre de 2017, establece que en la medida en que los fondos de una entidad procedan de préstamos genéricos y los utilice para obtener un activo apto, ésta determinará el importe de los costos susceptibles de capitalización aplicando una tasa de capitalización a los desembolsos efectuados en dicho activo. La tasa de capitalización será el promedio ponderado de los costos por préstamos aplicables a todos los préstamos recibidos por la entidad pendientes durante el período. Sin embargo, una entidad excluirá de este cálculo los costos por préstamos aplicables a préstamos específicamente acordados para financiar un activo apto hasta que se completen sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar ese activo para su uso previsto o venta. El importe de los costos por préstamos que una entidad capitalice durante el período no excederá el total de los costos por préstamos en que se haya incurrido durante ese mismo período.

Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada. La Compañía está evaluando el impacto que tendrá la adopción de estas enmiendas en sus 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:

Banvivienda Leasing & Factoring, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

- 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.

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/.3,429,883 (2017: B/.2,552,993). Estos depósitos se encuentran colocados en una institución financiera con calificación de riesgo BBB, según la agencia calificadora Fitch Ratings Inc.

Banvivienda Leasing & Factoring, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

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:

	31 de diciembre de 2018			31 de Diciembre de 2017	
	Pérdidas crediticias esperadas durante los próximos 12 meses	Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida (no deteriorados, evaluados colectivamente)	Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida (deteriorados, evaluados individualmente)	Total	Total
Préstamos costo amortizado					
Indicador 1-4	8,463,187	15,982	-	8,479,169	10,662,918
Indicador 5-6	-	1,638,894	-	1,638,894	301,332
Indicador 7	-	-	-	-	107,156
Indicador 8	-	153,524	-	153,524	592,730
Indicador 9	-	214,746	-	214,746	87,937
Monto bruto	8,463,187	2,023,146	-	10,486,333	11,752,073
Reserva por deterioro	(84,281)	(414,877)	-	(499,158)	(708,524)
Valor en libros (provisión)	8,378,906	1,608,269	-	9,987,175	11,043,549

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.

	% de Exposición que está sujeto a requerimientos de garantías		Tipo de garantía
	2018	2017	
Préstamos por cobrar	99.50%	91.00%	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 2018, 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.

Banvivienda Leasing & Factoring, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

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:

	Préstamos	
	2018	2017
Valor bruto en libros	<u>10,486,333</u>	<u>11,752,073</u>
Concentración por sector:		
Corporativo	10,477,175	11,719,018
Consumo	<u>9,158</u>	<u>33,055</u>
	<u>10,486,333</u>	<u>11,752,073</u>
Concentración geográfica:		
Panamá	<u>10,486,333</u>	<u>11,752,073</u>
	<u>10,486,333</u>	<u>11,752,073</u>

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.

Banvivienda Leasing & Factoring, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

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:

	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
2018							
Pasivos financieros							
Bonos por pagar	(10,000,000)	(13,889,300)	-	(81,900)	(382,000)	(2,029,400)	(11,396,000)
Total de pasivos	(10,000,000)	(13,889,300)	-	(81,900)	(382,000)	(2,029,400)	(11,396,000)
Activos financieros							
Depósitos en bancos	3,429,883	3,429,883	3,429,883	-	-	-	-
Préstamos	10,486,333	11,944,382	637,876	780,358	3,134,152	7,332,711	59,285
Total de activos	13,916,216	15,374,265	4,067,759	780,358	3,134,152	7,332,711	59,285
2017							
Pasivos financieros							
Bonos por pagar	(10,000,000)	(14,396,300)	-	(81,900)	(382,000)	(2,029,400)	(11,903,000)
Total de pasivos	(10,000,000)	(14,396,300)	-	(81,900)	(382,000)	(2,029,400)	(11,903,000)
Activos financieros							
Depósitos en bancos	2,552,893	2,552,894	2,552,894	-	-	-	-
Préstamos	11,752,073	13,021,437	694,715	121,770	1,333,035	10,856,566	15,351
Total de activos	14,304,966	15,574,331	3,247,609	121,770	1,333,035	10,856,566	15,351

(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.

Banvivienda Leasing & Factoring, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

2018	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Sin vencimiento	Total
Activos:							
Efectivo y depósitos en bancos	3,429,883	-	-	-	-	-	3,429,883
Inversiones en valores	-	-	-	-	-	28,153	28,153
Préstamos, saldo bruto	2,274	134,341	829,691	9,164,372	231,727	123,929	10,486,334
Total de activos	3,432,157	134,341	829,691	9,164,372	231,727	152,082	13,944,370
Pasivos:							
Bonos por pagar	-	-	-	-	10,000,000	-	10,000,000
Total de pasivos	-	-	-	-	10,000,000	-	10,000,000
	3,432,157	134,341	829,691	9,164,372	(9,768,273)	152,082	3,944,370

2017	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Sin vencimiento	Total
Activos:							
Efectivo y depósitos en bancos	2,552,993	-	-	-	-	-	2,552,993
Inversiones en valores	-	-	-	-	-	28,153	28,153
Préstamos, saldo bruto	6,887	20,067	597,719	10,555,072	15,351	556,977	11,752,073
Total de activos	2,559,880	20,067	597,719	10,555,072	15,351	585,130	14,333,219
Pasivos:							
Bonos por pagar	-	-	-	-	10,000,000	-	10,000,000
Total de pasivos	-	-	-	-	10,000,000	-	10,000,000
	2,559,880	20,067	597,719	10,555,072	(9,984,649)	585,130	4,333,219

(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.

Banvivienda Leasing & Factoring, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

5. Uso de estimaciones y juicios en la aplicación de políticas contables

La Compañía efectúa estimados y utiliza supuestas que afectan las sumas reportadas de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal. 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.

(a) Pérdidas por deterioro en préstamos

La reserva para cuentas incobrables se constituye para cubrir las pérdidas en la cartera de cuentas por cobrar utilizando el método de reserva para pérdidas crediticias esperadas. Los aumentos a la reserva para pérdidas crediticias esperadas son efectuados con cargo a utilidades. Las pérdidas crediticias esperadas son deducidas de la reserva, y las recuperaciones posteriores son adicionadas. La reserva también es reducida por reversiones de la reserva con cargo a resultados. La reserva atribuible a las cuentas por cobrar a costo amortizado se presenta como una deducción a las cuentas por cobrar.

La Compañía mide las pérdidas esperadas de crédito en una manera que refleje: a) un importe de probabilidad ponderada no sesgado que se determina mediante la evaluación de un rango de resultados posibles; b) el valor del dinero en el tiempo; e c) información razonable y sustentable que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado en la fecha de la presentación sobre sucesos pasados, condiciones actuales y el pronóstico de las condiciones económicas futuras.

El modelo de pérdidas de crédito esperadas refleja el patrón general de deterioro o mejora en la calidad crediticia de las cuentas por cobrar. La cantidad de pérdidas de crédito esperada reconocida como una reserva o provisión depende del grado de deterioro del crédito desde el reconocimiento inicial. Hay dos criterios de valoración:

- 12 meses de pérdidas de crédito esperadas (etapa 1), que se aplica a todas las cuentas por cobrar (de reconocimiento inicial), siempre y cuando no haya un deterioro significativo en la calidad del crédito, y
- Pérdidas de crédito esperadas durante el tiempo de vida (etapas 2 y 3), que se aplica cuando se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito de forma individual o colectiva. En estas etapas 2 y 3 se reconocen los ingresos por intereses. En la etapa 2 (como en la etapa 1), hay una disociación total entre el reconocimiento de interés y el deterioro y los ingresos por intereses se calculan sobre el importe bruto en libros. En la etapa 3, cuando una cuenta por cobrar posteriormente se convierte en crédito deteriorado (donde se ha producido un evento de crédito).

La provisión para pérdidas esperadas incluye un componente activo específico y un componente basado en una fórmula. El componente activo específico, o de la asignación específica, se refiere a la provisión para pérdidas en créditos considerados deteriorados y evaluados individualmente, caso por caso. Una provisión específica es establecida cuando los flujos de caja descontados (o valor razonable observable de garantía) del crédito es menor que el valor en libros de ese crédito. El componente basado en la fórmula (base imponible del colectivo), cubre la cartera crediticia normal de la Compañía y se establece con base en un proceso que estima la pérdida probable inherente en la cartera, con base en el análisis estadístico y juicio cualitativo de la gestión. Este análisis debe tener en cuenta la información completa que incorpora no sólo datos de mora, pero otra información crediticia relevante, como información macroeconómica prospectiva.

Las pérdidas esperadas, son una estimación ponderada de probabilidad del valor presente de las pérdidas en cuentas por cobrar. Estos se miden como el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo adeudados a la Compañía en virtud del contrato y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir derivados de la ponderación de múltiples escenarios económicos futuros, descontados con la tasa de interés efectiva del activo.

Banvivienda Leasing & Factoring, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

(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 ganancias o pérdidas incluyen saldos y transacciones con partes relacionadas, los cuales se resumen así:

	Ejecutivos y personal clave de la administración		Compañía controladora	
	2018	2017	2018	2017
Activos:				
Depósitos en bancos	-	-	3,429,883	2,552,893
Pasivos:				
Bonos por pagar	-	-	10,000,000	10,000,000
Ingresos:				
Ingresos por intereses de depósitos en bancos	-	-	13,459	42,504
Gastos:				
Gastos por intereses	-	-	527,778	486,111
Dietas	15,750	17,250	-	-

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:

	2018	2017
Efectivo	-	100
Depósitos en cuentas corrientes	3,429,883	2,552,893
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,429,883	2,552,993

8. Activos financieros al valor razonable con cambios en otras utilidades integrales

La Compañía mantiene acciones de capital por un monto de B/.28,153 (2017: B/.28,153).

Banvivienda Leasing & Factoring, S.A.

Notas a los estados financieros
por el año terminado al 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

9. Préstamos

La composición de la cartera crediticia se detalla a continuación:

	2018	2017
Sector interno:		
Arrendamientos financieros	10,430,113	11,195,853
Facturas descontadas	56,220	556,220
Total sector interno	<u>10,486,333</u>	<u>11,752,073</u>

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

	2018	2017
Saldo al inicio del año	708,524	605,052
Provisión cargada a gastos	290,634	103,472
Castigos	(500,000)	-
Saldo al final del año	<u>499,158</u>	<u>708,524</u>

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

	2018	2017
Pagos mínimos hasta 1 año	4,492,613	4,943,498
Pagos mínimos de 1 a 5 años	<u>7,383,102</u>	<u>7,535,750</u>
Total de pagos mínimos	11,875,715	12,479,248
Menos: intereses descontados no ganados	<u>(1,445,602)</u>	<u>(1,283,395)</u>
Total de arrendamientos financieros	<u>10,430,113</u>	<u>11,195,853</u>

Banvivienda Leasing & Factoring, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

10. Mobiliario y equipo

El mobiliario y equipo se detalla como sigue:

	2018
Costo:	
Al inicio del año	-
Descarte	-
Al final del año	-
Depreciación acumulada:	
Al inicio del año	742
Gasto del año	(742)
Al final del año	-
Saldo neto	-

11. Bienes adjudicados disponibles para la venta

La Compañía mantiene bienes adjudicados disponibles para la venta, netos de reserva por B/.328,219 (2017: B/.372,470).

El detalle del movimiento de reserva se muestra a continuación:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	191,750	88,500
Provisión cargada a gasto	44,250	103,250
Castigo	-	-
Saldo al final del año	236,000	191,750

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:

Bonos	Tasa de interés nominal anual	Año de vencimiento	Valor nominal de la emisión	Saldo	
				2018	2017
Serie A	5.00%	2026	10,000,000	10,000,000	10,000,000
			10,000,000	10,000,000	10,000,000

Banvivienda Leasing & Factoring, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

13. Gastos acumulados por pagar y otros pasivos

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

	2018	2017
Provisiones laborales	1,720	1,353
Prestaciones	5,586	4,313
Otras cuentas por pagar	6,010	29,947
Impuesto sobre la renta por pagar	-	68,533
	<u>13,316</u>	<u>104,146</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 (2017: 500 acciones).

15. Salarios y otros gastos de personal

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

	2018	2017
Salarios	13,200	15,000
Vacaciones	1,800	655
Décimo tercer mes y bonificaciones	4,503	3,919
Prestaciones laborales	465	311
Cuota patronal	2,066	2,162
	<u>22,034</u>	<u>22,047</u>

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 2018.

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 de Panamá y negociados en la Bolsa de Valores de Panamá.

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:

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

Banvivienda Leasing & Factoring, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

La Ley No.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:

	2018	2017
Impuesto sobre la renta corriente	-	56,098
Impuesto sobre la renta diferido	<u>(10,130)</u>	<u>(70,505)</u>
Beneficio (gasto) de impuesto sobre la renta	<u>(10,130)</u>	<u>(14,407)</u>

	2018	2017
(Pérdida) utilidad neta antes del impuesto sobre la renta	(178,046)	128,089
Ingresos extranjeros, exentos y no gravables	(18,474)	(42,504)
Costos y gastos no deducibles y fuente extranjera	330,532	232,507
Arrastre de pérdida fiscal acumulada	-	(93,701)
Castigos	<u>(500,000)</u>	<u>-</u>
Renta gravable neta (pérdida neta)	<u>(365,988)</u>	<u>224,391</u>
Total de gasto de impuesto sobre la renta	<u>-</u>	<u>56,098</u>

	2018	2017
(Pérdida) utilidad financiera antes de impuesto	<u>(178,046)</u>	<u>128,089</u>
Total de beneficio (gasto) de impuesto sobre la renta	<u>10,130</u>	<u>14,407</u>
Tasa efectiva del impuesto sobre la renta	<u>0.00%</u>	<u>11.25%</u>

Banvivienda Leasing & Factoring, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

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

2018	<u>Saldo inicial</u>	<u>Reconocimiento en resultados</u>	<u>Saldo final</u>
Reserva para pérdidas en préstamos	177,180	(51,559)	125,621
Reserva por deterioro de bienes adjudicados	47,938	11,062	59,000
Arrastre de pérdidas fiscales acumuladas	<u>74,516</u>	<u>30,367</u>	<u>104,883</u>
Total	<u>299,634</u>	<u>(10,130)</u>	<u>289,504</u>

2017	<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	-	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>

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/.419,533 (2017: B/.298,060). 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>
2019	136,736
2020	130,909
2021	65,819
2022	43,035
2023	43,034

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.

Banvivienda Leasing & Factoring, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

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.

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

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

	2018		2017	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
Activos financieros:				
Préstamos	10,486,333	10,497,365	11,752,073	11,605,158
	<u>10,486,333</u>	<u>10,497,365</u>	<u>11,752,073</u>	<u>11,605,158</u>
Pasivos financieros:				
Bonos por pagar	10,000,000	10,759,470	10,000,000	11,078,373
	<u>10,000,000</u>	<u>10,759,470</u>	<u>10,000,000</u>	<u>11,078,373</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.

	2018	
	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
Activos financieros:		
Préstamos	-	10,497,365
	<u>-</u>	<u>10,497,365</u>
Pasivos financieros:		
Bonos por pagar	10,759,470	-
	<u>10,759,470</u>	<u>-</u>
	2017	
	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
Activos financieros:		
Préstamos	-	11,605,158
	<u>-</u>	<u>11,605,158</u>
Pasivos financieros:		
Bonos por pagar	11,078,373	-
	<u>11,078,373</u>	<u>-</u>

Banvivienda Leasing & Factoring, S.A.

Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 (En balboas)

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
No medidos a valor razonable	
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 No.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 de Banco de Panamá.

20. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros han sido aprobados para su emisión por el Comité de Auditoría el 26 de marzo de 2019.

* * * * *



26 3.19. 2019 B/ 08.00

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 veintiséis (26) días del mes de marzo del año dos mil diecinueve (2019), 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 **JORGE VALLARINO STRUNZ**, varón, panameño, mayor de edad, casado, banquero, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-cuatrocientos ocho- seiscientos treinta y siete (8-408-637), vecino de esta ciudad, actuando en calidad de Presidente; **ISHAK BHIKU**, varón, panameño, mayor de edad, casado, banquero, portador de la cédula de identidad personal número ocho-ciento noventa y tres-cuatrocientos cincuenta y ocho (8-193-458), 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 **DIONISIO KOO CORTES**, varón, panameño, mayor de edad, casado, contador, 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 Director Financiero; respectivamente de la sociedad **BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S.A.**, (antes denominada **MUNDIAL FACTORAJE, S.A.**, en español, **MUNDIAL FACTORING CORP., en ingles**) 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 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 dieciocho (2018). -----
- 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 dieciocho (2018).-----
- 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 garanticen 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 &**



REPÚBLICA DE PANAMA
22.3.19
NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

POSTAL 1000



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.-----

4
JORGE VALLARINO STRUNZ
Presidente MCRP

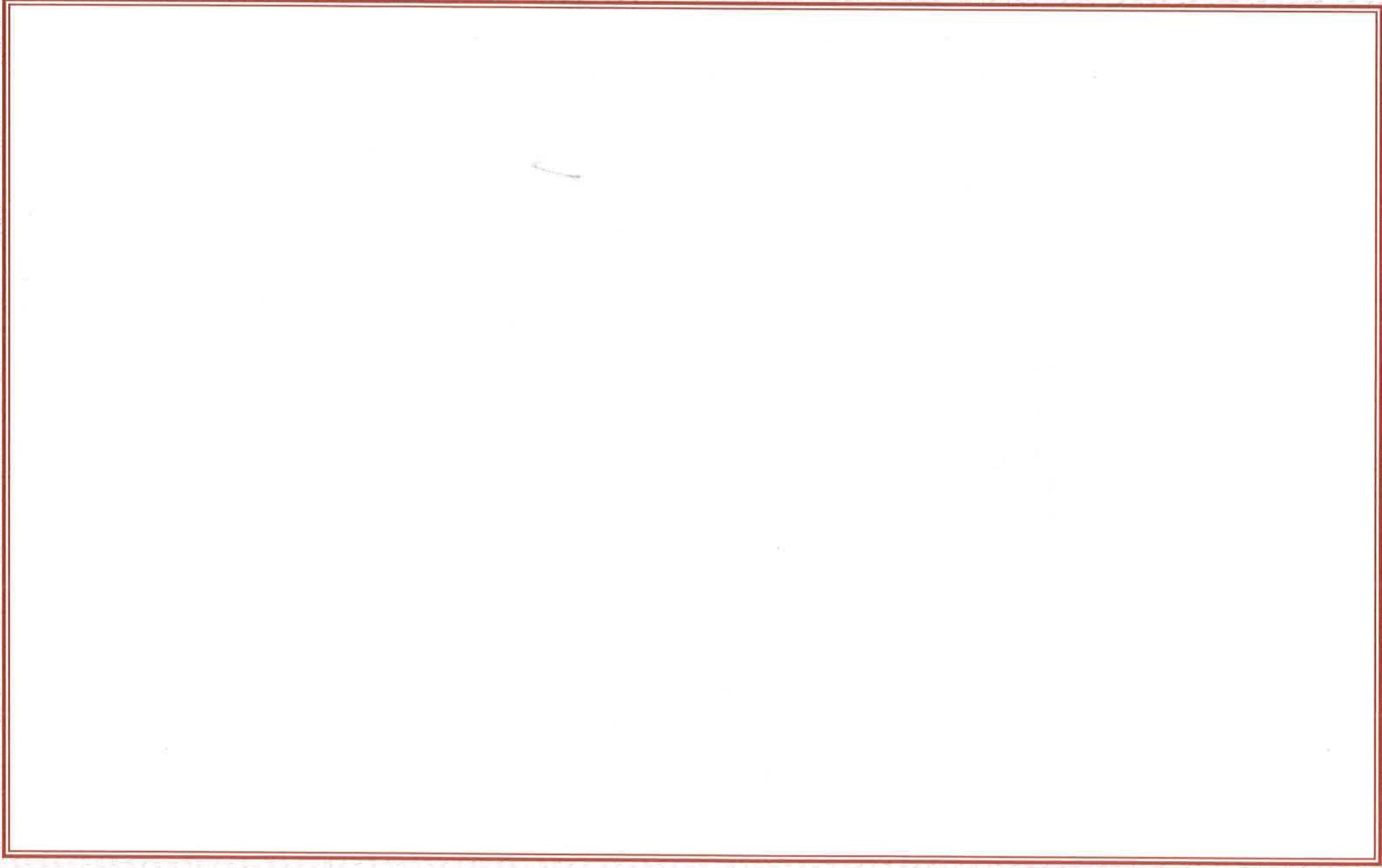
Ishak Bhiku
ISHAK BHIKU
Tesorero MCRP

Milena del Carmen Batista de Gracia
MILENA DEL CARMÉN BATISTA DE GRACIA
Gerente General

Dionisio Koo Cortes
DIONISIO KOO CORTES
Director Financiero MCRP

Aanyansy Jovany Cubilla
Lic. Aanyansy Jovany Cubilla
Notaria Segunda del Circuito
de Panamá





Panamá, 28 de Marzo de 2019.

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 2018; Original y Una copia.
- Estados Financieros Consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 con Informe de los Auditores Independientes, Original y Una copia.
- Declaración Jurada del año 2018, de los señores Presidente y Tesorero de la Junta Directiva, el Gerente General, Original y Tres copias.
- Un Cd's con información IN-A; Estados Financieros Auditados y Declaración Jurada.

Con muestras de consideración y respeto,

Atentamente,


Aída Arcia

Gerente de Contabilidad

