

## PROSPECTO INFORMATIVO



### BONOS CORPORATIVOS US\$100,000,000.00

Banco Panameño de la Vivienda, S.A. se constituyó bajo la legislación panameña y le fue otorgada una Licencia General bancaria mediante Resolución No. 2-81 de 14 de enero de 1981 de la Superintendencia de Bancos de Panamá e inició operaciones en abril de 1981. Es una sociedad anónima organizada y en existencia, inscrita mediante la Escritura Pública No. 5125 de 5 de diciembre de 1980 de la Notaría Primera del Circuito de Panamá, inscrita a la Ficha 064474, Rollo 5071, Imagen 0214 de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público. Desde su organización, el Banco ha reformado en varias ocasiones disposiciones de su pacto social. Dichas reformas se encuentran debidamente registradas en el Registro Público. Banco Panameño de la Vivienda, S.A. está ubicado en P.H. Grupo Mundial, Avenida La Rotonda y Boulevard Costa del Este, Panamá, República de Panamá. Apartado Postal 0823-02854 Panamá, República de Panamá. Teléfono 306-2000; Fax 300-2172.

La Junta Directiva del Emisor mediante resolución fechada el 16 de abril de 2015, autorizó la Emisión Pública de Bonos Corporativos (en adelante, los "Bonos"), en forma nominativa, registrados y sin cupones, por un valor nominal de hasta Cien Millones de Dólares (US\$100,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América o cualquiera otra cantidad inferior a ésta, sujeto al registro de los mismos en la Superintendencia del Mercado de Valores y su listado en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Los bonos serán emitidos en tres (3) Series: la Serie A por hasta Treinta Millones de Dólares (US\$30,000,000.00) o cualquiera otra cantidad inferior a ésta, y la Serie B y la Serie C por hasta Treinta y Cinco Millones de Dólares (US\$35,000,000.00) cada una o cualquiera otra cantidad inferior a ésta, en denominaciones y múltiplos de Mil Dólares (US\$1,000.00). La Serie A tendrá un vencimiento de tres (3) años contados a partir de la Fecha de Liquidación de dicha Serie. La Serie B tendrá un vencimiento de cuatro (4) años a partir de la Fecha de Liquidación de dicha Serie mientras que la Serie C tendrá un vencimiento de cinco (5) años a partir de la Fecha de Liquidación de dicha Serie. La Fecha de Oferta de la Emisión será el 10 de agosto de 2015. La Fecha de Negociación, la Fecha de Liquidación y la Fecha de Vencimiento de cada Serie serán comunicadas a la SMV y a la BVP mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado al menos un (1) Día Habil antes de la Fecha de Negociación de la Serie correspondiente. Los Bonos podrán ser emitidos en un plazo máximo de nueve (9) meses contados a partir de la Fecha de Oferta de la Emisión. La Tasa de Interés de la Serie A será fija de 4.25%, mientras que la Tasa de Interés de la Serie B será fija de 4.75%. La Tasa de Interés de la Serie C será fija de 5.125%. Los intereses de cada Serie serán pagados trimestralmente los días los días veintiocho (28) de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año hasta la Fecha de Vencimiento o hasta la cancelación del Saldo Insoluto de los Bonos de dicha Serie en caso de una Declaración de Vencimiento Anticipado. Para el cálculo de los intereses se usarán los días transcurridos en el periodo y una base de 360 días (días transcurridos / 360). El Pago de Capital de cada Serie de los Bonos se efectuará en su respectiva Fecha de Vencimiento. El Emisor no podrá redimir anticipadamente los Bonos. Los Bonos estarán garantizados a través de un Fideicomiso Irrevocable de Garantía con BG, Trust, Inc. que contendrá cesiones de créditos con garantía hipotecaria con un valor de 120% del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación. La relación Monto Total de esta Emisión sobre el Capital Pagado del Emisor es de 1.28 veces al 31 de diciembre de 2014.

#### PRECIO INICIAL DE VENTA: 100%

LA OFERTA PÚBLICA DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADO POR LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES. ESTA AUTORIZACIÓN NO IMPLICA QUE LA SUPERINTENDENCIA RECOMIENDA LA INVERSIÓN EN TALES VALORES NI REPRESENTA OPINIÓN FAVORABLE O DESFAVORABLE SOBRE LA PERSPECTIVA DEL NEGOCIO. LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES NO SERÁ RESPONSABLE POR LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN PRESENTADA EN ESTE PROSPECTO O DE LAS DECLARACIONES CONTENIDAS EN LA SOLICITUD DE REGISTRO.

LA OFERTA PÚBLICA DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADA PARA SU NEGOCIACIÓN POR LA BOLSA DE VALORES DE PANAMÁ, S.A. ESTA AUTORIZACIÓN NO IMPLICA SU RECOMENDACIÓN U OPINIÓN ALGUNA SOBRE DICHOS VALORES O EL EMISOR.

	Precio al Público	Gastos de la Emisión*	Cantidad Neta al Emisor
Por Unidad	US\$1,000.00	US\$10.43	US\$989.57
Total	US\$100,000,000.00	US\$1,042,806.00	US\$98,957,194.00

\*Ver detalle de las comisiones y gastos en la Sección III.D

Fecha de Oferta: 10 de agosto de 2015

Fecha de Impresión: 31 de julio de 2015

Resolución SMV No. 467-15 de 30 de julio de 2015



BG Investment Co, Inc.  
Casa de Valores



Banco General, S.A.  
Agente Estructurador y Suscriptor  
Agente de Pago, Registro y Transferencia



BG Valores, S.A.  
Casa de Valores

## ÍNDICE

<b>I.</b>	<b>Resumen de Términos y Condiciones de la Emisión.....</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Factores de Riesgo .....</b>	<b>7</b>
A.	De la Oferta.....	7
B.	Del Emisor .....	8
C.	Del Entorno .....	9
D.	De la Industria.....	10
<b>III.</b>	<b>Descripción de la Oferta .....</b>	<b>11</b>
A.	Detalles de la Oferta.....	11
B.	Plan de Distribución de los Bonos .....	25
C.	Mercados.....	26
D.	Gastos de la Emisión.....	26
E.	Uso de los Fondos Recaudados.....	26
F.	Impacto de la Emisión.....	26
G.	Garantías .....	28
<b>IV.</b>	<b>Información del Emisor.....</b>	<b>36</b>
A.	Historia y Desarrollo del Banco .....	36
B.	Estructura Organizativa.....	50
C.	Propiedades, Plantas y Equipo .....	51
D.	Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias .....	52
E.	Información sobre Tendencias .....	52
<b>V.</b>	<b>ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS PARA LOS 12 MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2014 .....</b>	<b>55</b>
A.	Resumen de las Cifras Financieras Del Emisor .....	54
B.	Discusión y Análisis de los Resultados de Operaciones y de la Situación Financiera del Emisor al 31 de diciembre de 2013 y 2014.....	57
C.	Ánalisis de Perspectivas del Emisor.....	64
<b>VI.</b>	<b>Directores, Principales, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores, Asesores y Empleados .....</b>	<b>65</b>
A.	Identidad, Funciones y otra Información Relacionada.....	65
B.	Compensación.....	75
C.	Gobierno Corporativo .....	75
D.	Empleados.....	78
E.	Propiedad Accionaria .....	78
<b>VII.</b>	<b>Accionistas .....</b>	<b>79</b>
<b>VIII.</b>	<b>Partes Relacionadas, Vínculos y Afiliaciones.....</b>	<b>79</b>
A.	Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas .....	79

B.	Personas que brindan Servicios Relacionados al Proceso de Registro.....	80
C.	Interés de Expertos y Asesores.....	80
<b>IX.</b>	<b>Tratamiento Fiscal .....</b>	<b>80</b>
A.	Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital.....	80
B.	Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses .....	81
C.	Retención por Impuestos.....	81
<b>X.</b>	<b>Ley Aplicable .....</b>	<b>81</b>
<b>XI.</b>	<b>Modificaciones y Cambios .....</b>	<b>81</b>
<b>XII.</b>	<b>Información Adicional .....</b>	<b>82</b>
<b>XIII.</b>	<b>Anexos .....</b>	<b>82</b>
A.	Términos Utilizados en este Prospecto Informativo	
B.	Estados Financieros Consolidados Auditados del Emisor y Subsidiarias para los 12 meses terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2014	
C.	Calificación de Riesgo por la Agencia Calificadora Fitch Ratings.	

## I. RESUMEN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

**La información que se presenta a continuación es un resumen de los principales términos y condiciones de la oferta. El inversionista potencial interesado debe leer esta sección conjuntamente con la totalidad de la información contenida en el presente prospecto informativo.**

<b>Emisor</b>	Banco Panameño de la Vivienda, S.A. (en adelante el “ <u>Emisor</u> ” o el “ <u>Banco</u> ”).
<b>Título</b>	Emisión Pública de Bonos Corporativos (la “ <u>Emisión</u> ” o los “ <u>Bonos</u> ”) registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores (“ <u>SMV</u> ”) y listados en la Bolsa de Valores de Panamá (“ <u>BVP</u> ”).
<b>Moneda</b>	Dólares de Estados Unidos de América
<b>Monto Total</b>	Hasta US\$100,000,000.00 o cualquiera otra cantidad inferior a esta , dividido en tres (3) Series (la “ <u>Serie</u> ” o “ <u>Series</u> ”):  <u>Serie A</u> : hasta US\$30,000,000.00 o cualquiera otra cantidad inferior a esta. <u>Serie B</u> : hasta US\$35,000,000.00 o cualquiera otra cantidad inferior a esta. <u>Serie C</u> : hasta US\$35,000,000.00 o cualquiera otra cantidad inferior a esta.  El valor nominal de la presente Emisión representa 0.9 veces el capital pagado del Emisor al 31 de diciembre de 2014.
<b>Fecha de Oferta de la Emisión</b>	10 de agosto de 2015
<b>Fecha de Negociación</b>	Es la fecha en que el Emisor negocie cada Serie en la BVP. La Fecha de Negociación de cada Serie será comunicada a la SMV y a la BVP, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado al menos un (1) Día Hábiles antes de la Fecha de Negociación en la BVP de la respectiva Serie.
<b>Fecha de Liquidación</b>	Es la fecha en que el Emisor reciba el pago del precio de los Bonos de cada Serie por parte de los Tenedores Registrados, la cual será comunicada a la SMV y a la BVP, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado al menos un (1) Día Hábiles antes de la Fecha de Negociación en la BVP de la respectiva Serie.
<b>Periodo de Disponibilidad</b>	Los Bonos podrán ser emitidos en un plazo máximo de nueve (9) meses contados a partir de la Fecha Oferta de la Emisión
<b>Fecha de Vencimiento</b>	<u>Serie A</u> : tres (3) años a partir de la Fecha de Liquidación de dicha Serie. <u>Serie B</u> : cuatro (4) años a partir de la Fecha de Liquidación de dicha Serie. <u>Serie C</u> : cinco (5) años a partir de la Fecha de Liquidación de dicha Serie.  La Fecha de Vencimiento de cada Serie será comunicada a la SMV y a la BVP, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado al menos un (1) Día Hábiles antes de la Fecha de Negociación en la BVP de la respectiva Serie.
<b>Agente de Estructuración</b>	Banco General, S.A. (“ <u>BG</u> ”)
<b>Tasa de Interés</b>	<u>Serie A</u> : fija de 4.25% <u>Serie B</u> : fija de 4.75%

Serie C: fija de 5.125%

<b>Forma de los Bonos y Denominaciones</b>	Los Bonos serán emitidos en títulos nominativos, registrados y sin cupones, en denominaciones de US\$1,000.00 y sus múltiplos.
<b>Pago de Intereses</b>	Los intereses serán pagaderos trimestralmente los días los días veintiocho (28) de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año (“ <u>Fecha de Pago</u> ”), hasta la Fecha de Vencimiento.
<b>Pago de Capital</b>	El pago de capital de cada Serie se efectuará en su respectiva Fecha de Vencimiento.
<b>Base de Cálculo</b>	Para el cálculo de los intereses se utilizarán los días transcurridos en el periodo y una base de 360 días (días transcurridos / 360).
<b>Precio de Colocación</b>	Los Bonos serán ofrecidos en el mercado primario inicialmente por el 100% de su valor nominal. El Emisor podrá variar de tiempo en tiempo el precio de colocación.
<b>Redención Anticipada</b>	El Emisor no podrá redimir los Bonos anticipadamente.
<b>Agente de Pago, Registro y Transferencia</b>	Banco General, S.A. (el “ <u>Agente de Pago</u> ”)
<b>Agente Fiduciario</b>	BG Trust, Inc. (el “ <u>Agente Fiduciario</u> ” o el “ <u>Fiduciario</u> ”)
<b>Garantía</b>	Los Bonos de esta Emisión están garantizados a través de un Fideicomiso de Garantía (el “ <u>Fideicomiso de Garantía</u> ”) con el Agente Fiduciario a favor del cual se cederán Créditos Hipotecarios con un valor total que deberá cubrir al menos el 120% del Saldo Insoluto de Capital de los Bonos emitidos y en circulación, y los cuales deberán cumplir con ciertas Condiciones de Elegibilidad que se definen en este Prospecto.
<b>Uso de los Fondos</b>	Los fondos netos de comisiones y gastos recaudados con la presente Emisión de Bonos serán utilizados para financiar el crecimiento de la cartera de préstamos y diversificar las fuentes de fondeo del Emisor.
<b>Tratamiento Fiscal</b>	<u>Impuesto sobre la renta con respecto a intereses:</u> El artículo 270 del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, modificado por la Ley No.8 de 15 de marzo de 2010, prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la SMV y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado.
	<u>Impuesto sobre la renta con respecto a ganancias de capital:</u> De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 269 del Título XVII del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, conforme fuera modificada por la Ley 67 de 1 de septiembre de 2011, y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, modificada por la Ley No. 31 de 5 de abril de 2011, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la SMV, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

No obstante lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 modificada por la Ley No.31 de 5 de abril de 2011, en los casos de ganancias obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el impuesto sobre la renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al impuesto sobre la renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplimiento, la sociedad emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el impuesto sobre la renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital. Cuando el adelanto del impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al impuesto sobre la renta, dentro del período fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

La compra de valores registrados en la SMV por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por lo tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

En caso de que un tenedor de bonos adquiera éstos fuera de una bolsa de valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago el registro de la transferencia del bono a su nombre, deberá mostrar evidencia al Emisor de la retención del 5% a que se refiere el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 en concepto de pago del impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de los bonos.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en los Bonos. Cada Tenedor Registrado de un Bono deberá cerciorarse independientemente del tratamiento fiscal de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos. Para mayor información ver Sección IX de este Prospecto Informativo.

Queda entendido que, en todo caso, cualquier impuesto que se cause en relación con los Bonos, correrá por cuenta de los Tenedores Registrados de los Bonos.

## **Modificaciones y Cambios**

Queda entendido y convenido que el Emisor podrá modificar los términos y condiciones de cualquiera de las Series de esta Emisión, en cualquier momento, con el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen el 51% del Saldo Insoluto a Capital de la totalidad de los Bonos emitidos y en circulación (la “Mayoría de Tenedores Registrados”), excepto aquellos relacionados con la Tasa de Interés, y Fecha de Vencimiento que requerirán el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen el 75% del Saldo Insoluto a Capital de la

totalidad de los Bonos emitidos y en circulación (la “Súper Mayoría de Tenedores Registrados”). Aquellas modificaciones que se realicen con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación podrán hacerse sin dicho consentimiento. Para mayor información ver Sección XI de este Prospecto Informativo. Toda modificación o reforma a los términos y condiciones de cualesquiera de las Series de la presente emisión, deberá cumplir con el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003 mediante el cual la SMV establece el Procedimiento para la Presentación de Solicitudes de Registro de Modificaciones a Términos y Condiciones de Valores Registrados en la SMV.

<b>Factores de Riesgo</b>	Ver <u>Sección II</u> de este Prospecto Informativo.
<b>Calificación de Riesgo del Emisor:</b>	El Emisor mantiene una calificación en escala nacional por parte de la Agencia Calificadora Fitch Ratings de “A- (pan)” con perspectiva positiva emitida el 11 de noviembre de 2014.
<b>Casa de Valores y Puesto de Bolsa</b>	B.G. Investment Co., Inc. y BG Valores, S.A. (“ <u>Puestos de Bolsa</u> ”)
<b>Asesores Legales</b>	Fábrega, Molino, Mulino (“ <u>FMM</u> ”).
<b>Central de Custodia y Transferencia</b>	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (“ <u>LatinClear</u> ”).
<b>Listado</b>	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
<b>Registro</b>	SMV: Resolución SMV No. 467-15 de 30 de julio de 2015.
<b>Jurisdicción</b>	La Emisión se regirá por las leyes de la República de Panamá

## II. FACTORES DE RIESGO

Entre los principales factores de riesgo que pueden afectar adversamente las fuentes de repago de la presente Emisión se pueden mencionar:

### A. De la Oferta

#### Respaldo de la Emisión

Los Bonos de esta Emisión constituyen obligaciones generales del Emisor y están garantizados a través de un Fideicomiso de Garantía con el Agente Fiduciario a favor del cual se cederán Créditos Hipotecarios con un valor total que deberá cubrir al menos el 120% del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación.

**Sin embargo existe la posibilidad que las fincas que respaldan los Créditos Hipotecarios cedidos al Fideicomiso de Garantía puedan ser secuestrados o embargados o estén sujetos a cualquier medida cautelar o de ejecución, o que sus deudores hayan sido declarados en quiebra o concurso de acreedores, morosidad, entre otros.**

**Adicionalmente cabe notar que los Créditos Hipotecarios cedidos en garantía podrán contar de una morosidad a capital e intereses máxima de hasta sesenta (60) días.**

#### Riesgo de Repago de Capital

El pago del capital e intereses de los Bonos no provendrán de un fondo específico, y se efectuará con los activos líquidos del Banco.

#### Prelación de la Emisión

Si el Emisor se viera en la necesidad de obtener financiamiento distinto a la presente oferta de bonos, la presente Emisión no tendría prelación sobre las deudas que el Emisor pudiera contraer en el desarrollo de su negocio.

#### Riesgo por Perfeccionamiento de la Garantía

El Emisor cuenta con un período máximo de sesenta (60) días siguientes a la Fecha de Liquidación de la Serie A, la Serie B y la Serie C, según aplique para ceder al Fideicomiso de Garantía los Créditos Hipotecarios necesarios para perfeccionar la garantía y cumplir con la Cobertura de Garantías.

#### Riesgo de Incumplimiento

La presente emisión de Bonos conlleva ciertos Eventos de Incumplimiento, que en el caso de que se suscite alguno de ellos, de forma individual o en conjunto, puede dar lugar a que se declare de plazo vencido la presente emisión, tal como se describe en el Sección III.A.11 de este prospecto informativo.

#### Ausencia de Liquidez del Mercado Secundario

No existe en la República de Panamá un mercado secundario de valores líquidos, por tanto los Tenedores Registrados de los Bonos detallados en el presente Prospecto Informativo pudiesen verse afectados en el caso de que necesiten vender los Bonos antes de su vencimiento final, ya que el valor de los mismos dependerá de las condiciones particulares del mercado.

#### Tratamiento Fiscal

El Emisor no mantiene ningún control sobre las políticas de tributación de la República de Panamá, por lo que el Banco no puede garantizar que se mantendrá el tratamiento fiscal actual en cuanto a los intereses devengados por los Bonos y las ganancias de capital provenientes de la enajenación de los Bonos ya que la eliminación o modificación de dichos beneficios compete a las autoridades nacionales (ver Sección IX).

#### Ausencia de Calificación de Riesgo

El Emisor no ha solicitado calificación de la Emisión por una organización calificadora de riesgo que proporcione al inversionista una opinión actualizada relativa al riesgo relacionado con la compra de los Bonos.

#### Responsabilidad Limitada

El artículo 39 de la ley 32 de 1927 sobre Sociedades Anónimas de la República de Panamá establece que los accionistas sólo son responsables respecto a los acreedores de la compañía hasta la cantidad que adeuden a cuenta de sus acciones. En caso de quiebra o insolvencia, el accionista que tiene sus acciones totalmente pagadas no tiene que hacer frente a la totalidad de las obligaciones de la sociedad, es decir, responde hasta el límite de su aportación.

#### Riesgo de Pago de Dividendos, Recompra de Acciones o Disminución de Capital

Con excepción de las restricciones contempladas en la Ley y en el presente Prospecto Informativo, el Emisor no tiene restricciones en cuanto a gravar sus bienes presentes y futuros, al pago de dividendos, recompra de sus acciones o disminución de su capital.

#### Modificación de Términos y Condiciones

El Emisor podrá modificar los términos y condiciones de cualesquiera de las Series de esta Emisión, en cualquier momento, con el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen el 51% del Saldo Insoluto a Capital de la totalidad de los Bonos emitidos y en circulación (la “Mayoría de Tenedores Registrados”), excepto aquellos relacionados con la Tasa de Interés y Fecha de Vencimiento que requerirán el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen el 75% del Saldo Insoluto a Capital de la totalidad de los Bonos emitidos y en circulación (la “Súper Mayoría de Tenedores Registrados”).

Toda modificación o reforma a los términos y condiciones de cualesquiera de las series de la presente emisión, deberá cumplir con el Acuerdo No. 4-2003 del 11 de abril de 2003 mediante el cual la SMV establece el Procedimiento para la Presentación de Solicitudes de Registro de Modificaciones a Términos y Condiciones de Valores Registrados en la SMV.

#### **B. Del Emisor**

La fuente principal de ingresos del Emisor consiste en los intereses y comisiones que provienen de sus financiamientos a los segmentos comerciales, corporativos y de banca de consumo. Por lo anterior, los resultados futuros del Emisor dependerán de la administración eficiente de su cartera de crédito y del costo de los recursos que financian sus operaciones, principalmente los depósitos de clientes.

El Emisor depende de su base de depositantes, de instituciones financieras y del mercado de capitales nacional para financiar su crecimiento y manejar su flujo de caja. Condiciones adversas, ya sea por inestabilidad política en Panamá, por condiciones propias del mercado financiero local o internacional o por desmejoras en la situación financiera del Emisor, podrían dificultar la obtención de nuevos financiamientos y desmejorar la capacidad de pago de las obligaciones del Emisor.

#### Riesgo de Crédito

Dado que los ingresos del Emisor dependen de los intereses y comisiones que provienen de los financiamientos otorgados a sus clientes o prestatarios, el Emisor está expuesto al riesgo de crédito, el cual consiste en que los prestatarios no cumplan, completamente y a tiempo, con el pago que estos deban hacer de acuerdo a los términos y condiciones pactados. A pesar que la cartera de préstamos del Emisor ha mantenido y mantiene niveles bajos de morosidad no pueden darse garantías que condiciones adversas en Panamá no impacten la cartera de préstamos del Emisor y los resultados de sus operaciones en general.

#### Concentración de la Cartera de Préstamos en Determinados Grupos

El Emisor ha desarrollado su negocio de otorgamiento de facilidades crediticias a corto, mediano y largo plazo con énfasis en los segmentos hipotecario y de consumo, en especial hipotecas residenciales. Adicionalmente el Emisor incursiona en el segmento de banca comercial. Aproximadamente el 40.5% del total de la cartera de préstamos corresponde al segmento hipotecario (hipotecas residenciales y comerciales), el 16.0% al segmento de banca de consumo (préstamos personales, auto y tarjetas de crédito), el 20.6% al segmento de banca comercial (líneas de crédito y préstamos comerciales), 8.4% al segmento de financiamientos interinos y 9.2% al sector agropecuario al 31 de diciembre de 2014, entre otros. Cada uno de estos sectores conlleva riesgos que pueden impactar adversamente los resultados de las operaciones del Emisor. Un cambio adverso en la situación laboral de los prestatarios que son empleados tanto del sector público como del sector privado, podría afectar la capacidad de pago de dichos prestatarios y afectar negativamente la cartera de préstamos del Emisor en especial la cartera de préstamos

personales, auto y tarjetas de crédito del Emisor. Adicionalmente, la cartera del Emisor del segmento hipotecario y de préstamos interinos para financiar construcciones, las cuales están garantizadas con hipotecas, pudiera ser susceptible a cambios adversos en las condiciones económicas del país que afecten el mercado de bienes raíces, los proyectos de desarrollo o la construcción de residencias, y por ende el valor de la garantía hipotecaria podría disminuir de valor. Similarmente, una desaceleración económica podría afectar adversamente la capacidad de los prestatarios del sector comercial a hacer frente a sus obligaciones crediticias con el Emisor mientras que condiciones adversas al sector agropecuario como son factores climatológicos, enfermedades o nuevos marcos regulatorios pudiesen tener un impacto negativo en las operaciones y la capacidad de pago de los prestatarios de ese sector.

#### Apalancamiento Financiero

Al 31 de diciembre de 2014, el monto total de la Emisión de US\$100,000,000.00 representa 0.73 veces y 1.28 veces el patrimonio y el capital pagado respectivamente del Emisor. De colocarse la totalidad de los Bonos por US\$100,000,000.00 que se están registrando con esta Emisión, la relación de endeudamiento del Emisor (calculado en términos de total pasivos / total patrimonio) aumentaría al 31 de diciembre de 2014 de 9.70 veces a 10.42 veces. Similarmente al 31 de diciembre de 2014 la relación total pasivos / capital pagado incrementaría de 17.05 veces a 18.33 veces.

#### Otras Emisiones Públicas en Trámite

Simultáneamente a la presente oferta, el Emisor está solicitando el registro de una oferta pública de VCNs por US\$50,000,000.00. De colocarse la totalidad de los Bonos de esta Emisión conjuntamente con la totalidad de los VCNs el apalancamiento total del Emisor al 31 de diciembre de 2014, medido como total pasivos / total patrimonio pasaría a ser 10.79 veces mientras que la razón total pasivos / capital pagado pasaría a ser 18.97 veces.

### **C. Del Entorno**

#### Riesgo País

Las operaciones del Emisor y de sus clientes están ubicadas en Panamá. En consecuencia, la condición financiera y resultados de operaciones del Emisor, incluyendo su capacidad de cobrar sus préstamos, dependen principalmente de las condiciones económicas prevalecientes en Panamá.

Puesto que gran parte del negocio del Banco está enfocado en el mercado doméstico panameño, la calidad de la cartera de préstamos del Banco (y por ende sus resultados de operaciones y condición financiera) depende de la economía local y el efecto que la economía ejerce sobre los principales clientes del Banco. Debido al tamaño reducido y enfoque limitado de la economía panameña, acontecimientos adversos en Panamá podrían tener un efecto más pronunciado de lo que sería el caso si los acontecimientos se dieran dentro del contexto de una economía más extensa y diversificada. La condición financiera del Banco también podría verse afectada por cambios en las políticas económicas u otras políticas del gobierno panameño, el cual ha ejercido y continúa ejerciendo influencia sobre muchos aspectos del sector privado. Otros acontecimientos políticos o económicos en Panamá, incluyendo cambios en las políticas arancelarias, tratados de libre comercio, políticas que afectan las tasas de intereses locales, duración y disponibilidad de créditos y políticas de tributación, sobre los cuales el Banco no tiene ningún control, podrían afectar la economía nacional y en consecuencia potencialmente también al Banco. Por ende, no pueden darse garantías de que el reciente crecimiento en la economía de Panamá continuará en un futuro o que futuros acontecimientos políticos, económicos o regulatorios no afectarán adversamente al Banco.

#### Tratamiento Fiscal

Corresponde exclusivamente al Gobierno Nacional de Panamá establecer las políticas fiscales y en consecuencia otorgar y eliminar beneficios y exenciones fiscales. Por lo tanto, la vigencia, reducción o cambio de los beneficios fiscales y su impacto respecto de los retornos esperados derivados de los Bonos pueden verse afectados en atención a las decisiones que en materia fiscal adopte el Gobierno Nacional. El Emisor carece de control sobre las políticas de tributación de Panamá. Por lo tanto, éste no garantiza que se mantenga el tratamiento fiscal vigente en cuanto a los intereses devengados por los Bonos o las ganancias de capital provenientes de la enajenación de los Bonos.

De conformidad con el Artículo 335 del Texto Único que comprende el Decreto Ley No. 1 de 1999 y sus leyes reformativas y el Título II de la Ley 67 de 1 de septiembre de 2011 (la “Ley del Mercado de Valores”), los intereses que se paguen o que se acrediten sobre valores registrados en la SMV e inicialmente listados en una bolsa de valores u otro mercado organizado, están exentos del impuesto sobre la renta. Adicionalmente, mediante la Ley 18 de 2006

(la “Ley 18”), modificada por la Ley 31 de 5 de abril de 2011, se introdujeron algunas regulaciones sobre el tratamiento fiscal de las ganancias de capital generadas en la enajenación de valores. La Ley 18 reitera la excepción contenida en la Ley del Mercado de Valores que establece que las ganancias de capital generadas en la enajenación de valores registrados en la SMV, siempre que la enajenación del valor se efectúe a través de una bolsa o mercado de valores organizado, están exentas del impuesto sobre la renta. Sin embargo, una enajenación de valores que no se efectúe a través de una bolsa o mercado de valores organizado, no gozaría de dicha exención. Actualmente, la Ley 18 no ha sido reglamentada y, debido a que sus disposiciones no exceptúan de su ámbito de aplicación las enajenaciones de valores que se llevan a cabo fuera de Panamá, no está claro si las disposiciones de la Ley 18 aplicarían a las enajenaciones de los Bonos realizadas fuera de Panamá en transacciones que se lleven a cabo fuera de una bolsa de valores o mercado organizado. El Emisor no puede asegurar que las reformas y regulaciones fiscales adoptadas mediante la Ley 18 alcanzarán sus objetivos o que el gobierno panameño no adopte medidas adicionales en el futuro para captar recursos. Adicionalmente, el Emisor no puede garantizar que el tratamiento fiscal actual que reciben los intereses devengados de los Bonos y las ganancias de capital generadas de enajenaciones de los Bonos, según se describe en este Prospecto Informativo, no sufrirán cambios en el futuro.

Los Tenedores Registrados aceptan y reconocen que los impuestos que graven los pagos que el Emisor tenga que hacer conforme a los Bonos podrían cambiar en el futuro y reconocen, además, que el Emisor no puede garantizar que dichos impuestos no vayan a cambiar en el futuro. En consecuencia, los Tenedores Registrados deben estar anuentes que en caso que se produzca algún cambio en los impuestos antes referidos o en la interpretación de las leyes o normas que los crean que obliguen al Emisor a hacer alguna retención en concepto de impuestos, el Emisor hará las retenciones que correspondan respecto a los pagos de intereses, capital o cualquier otro que corresponda bajo los Bonos, sin que el Tenedor Registrado tenga derecho a ser compensado por tales retenciones o que las mismas deban ser asumidas por el Emisor. En ningún caso el Emisor será responsable del pago de un impuesto aplicable a un Tenedor Registrado conforme a las leyes fiscales de Panamá, o de la jurisdicción fiscal relativa a la nacionalidad, residencia, identidad o relación fiscal de dicho Tenedor Registrado, y en ningún caso serán los Tenedores Registrados responsables del pago de un impuesto aplicable al Emisor conforme a las leyes fiscales de Panamá.

#### **D. De la Industria**

Las actividades realizadas por el Emisor están sujetas a factores de riesgo propios del sector bancario, tales como el entorno económico local e internacional. Actualmente, las principales economías del mundo se encuentran en una desaceleración económica producto principalmente de las crisis de alto endeudamiento en los países europeos, la cual es marcada por una baja demanda de créditos, lo cual afecta a los bancos en general. Adicionalmente, la erosión en la calidad de activos en los bancos expuestos a esta crisis financiera pudiera afectar negativamente la actividad bancaria nacional.

Mientras que recientes patrones indican un crecimiento positivo en la industria bancaria panameña, no pueden darse garantías que dicho crecimiento continuará en lo que se refiere al total de préstamos, activos y depósitos, ni que de continuar, dicho crecimiento sería del orden del crecimiento experimentado en períodos anteriores recientes. Por otro lado, es posible que patrones adversos en la industria bancaria panameña, incluyendo cambios en requerimientos de reserva sobre préstamos, disminuciones en los márgenes de intereses, aumentos en los niveles de morosidad de los préstamos y en los niveles de préstamos en no acumulación, podrían crear presiones y ejercer un efecto adverso sobre la industria en general y, por ende, también sobre el Banco.

#### Competencia

El Emisor asume un riesgo de competencia dentro del sistema financiero nacional el cual es altamente competitivo. El Emisor compite con otros bancos privados panameños, bancos extranjeros con licencia general, dos bancos de propiedad del Estado y con compañías financieras que facilitan créditos al consumidor y a gran parte de la población panameña. Los segmentos de ingresos medios y altos de la población panameña y empresas grandes y medianas se han convertido en el enfoque de varios bancos, y es posible que la competencia en esos segmentos aumente. Aunque se estima que la demanda por productos y servicios financieros de individuos y compañías continuará en aumento durante el resto de la década, no pueden darse garantías de que los gastos del Banco no aumentarán ni que sus utilidades no disminuirán, dependiendo de la intensidad de la competencia. En años recientes la industria bancaria panameña ha experimentado un patrón hacia la consolidación. Presiones competitivas, aunadas a la implementación de cambios legislativos previos, puedan forzar a bancos más pequeños a seguir consolidándose o que sean

adquiridos por instituciones más grandes. No pueden darse garantías de que el Banco podrá ejecutar exitosamente su estrategia en el mercado panameño o que su capacidad de hacerlo no se verá adversamente afectada por cualquier consolidación potencial en la industria bancaria panameña, o por una mayor competencia que el Banco pudiera tener que enfrentar en un futuro en uno o más segmentos de los mercados donde opera. La industria bancaria panameña también enfrenta la competencia de compañías financieras locales e internacionales y otros intermediarios financieros que pueden proveer a clientes productos ofrecidos por el Banco, así como acceso a mercados de capital como una alternativa a préstamos bancarios y cuentas de depósito. Este riesgo de competencia podría impactar las utilidades del Banco, en el caso de que se reduzcan los márgenes del mercado por incrementos en la competencia dentro del sector.

#### **Riesgo Regulatorio**

Los bancos que operan en Panamá están sujetos a inspecciones periódicas por la Superintendencia de Bancos y al cumplimiento de diversas normas sobre sus actividades, incluyendo requerimientos de capital mínimo y de reserva, limitaciones sobre préstamos a un solo ente o a partes relacionadas y otras restricciones de crédito, así como requerimientos contables y estadísticos. Aunque la Ley Bancaria impone a los bancos que operan en la plaza panameña estándares regulatorios comparables a los de otras plazas bancarias desarrolladas, tales como la de países del grupo OCDE (Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico), a la fecha, en términos generales, la regulación y supervisión de los bancos ejercida por la Superintendencia de Bancos es todavía menos amplia que en dichos países. En adición, la introducción de los requisitos de Basilea II o Basilea III es un evento que podrá afectar a la industria y sus jugadores.

#### **Ausencia de Prestamista de Último Recurso o Seguro de Depósitos**

A diferencia de los Estados Unidos y algunos otros países, en Panamá no hay un banco central que pueda actuar como prestamista en caso de haber necesidades de liquidez de parte de bancos del sistema. Además, los depósitos no están asegurados por ninguna agencia gubernamental panameña.

### **III. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA**

#### **A. Detalles de la Oferta**

La Junta Directiva del Emisor, mediante resolución aprobada el día 16 de abril de 2015, autorizó la emisión y oferta pública de los Bonos descritos en este Prospecto Informativo, hasta por un valor nominal total de US\$100,000,000.00 o cualquier otra cantidad inferior a esta, en tres (3) Series, la Serie A, la Serie B y la Serie C. Además esta Emisión fue autorizada para su venta en oferta pública por la SMV bajo la Resolución SMV No. 467-15 de 30 de julio de 2015.

Los Bonos podrán ser emitidos en un plazo máximo de nueve (9) meses contados a partir de la Fecha de Oferta de la Emisión. La Fecha de Negociación de cada una de las Series será definida por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes en la Fecha de Negociación de cada una de dichas Series y las mismas, al igual que la Fecha de Liquidación y Fecha de Vencimiento, serán comunicadas a la SMV y la BVP, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado al menos un (1) Día Habil antes de la Fecha de Negociación en la BVP de la respectiva Serie.

Los Bonos serán ofrecidos a título del Emisor, registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores y listados en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y los mismos estarán sujetos a los siguientes términos y condiciones:

#### **1. Clase y Denominación, Expedición, Fecha y Registro de los Bonos**

Los valores que serán ofrecidos serán Bonos Corporativos por un monto total de Cien Millones de Dólares (US\$100,000,000.00). Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrados y sin cupones, en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000.00) y sus múltiplos, en tres (3) Series, según lo estipulado a continuación:

- Serie A: por la suma de hasta US\$30,000,000.00
- Serie B: por la suma de hasta US\$35,000,000.00

- Serie C: por la suma de hasta US\$35,000,000.00

Los Bonos serán emitidos en títulos globales solamente y/o en títulos individuales. Para que sean una obligación válida y exigible del Emisor, los mismos deberán estar firmados en nombre y representación del Emisor, por (i) cualquier Vicepresidente Ejecutivo, (ii) cualquier Vicepresidente y cualquier Oficial del Banco, o (iii) las personas que la Junta Directiva designe de tiempo en tiempo, y (iv) autenticados y fechados por un empleado autorizado del Agente de Pago, Registro y Transferencia. Las firmas del Emisor y del empleado autorizado del Agente de Pago, Registro y Transferencia deberán ser manuscritas y en original. Cada Bono de una Serie será firmado, fechado y autenticado por el Agente de Pago, como diligencia de autenticación, mediante la anotación de la siguiente leyenda:

“Este Bono forma parte de una emisión por un monto total de hasta Cien Millones de Dólares (US\$100,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, y el mismo ha sido emitido conforme al Contrato de Agencia de Pago, Registro y Transferencia suscrito por Banco Panameño de la Vivienda, S.A. el 31 de julio de 2015”.

Firmas Verificadas  
por Banco General, S.A.

Firma Autorizada

Los Bonos tendrán vencimiento según se estipula a continuación, contados a partir de su Fecha de Liquidación (su “Fecha de Vencimiento”):

- Serie A: 3 años contados a partir de la Fecha de Liquidación de dicha Serie.
- Serie B: 4 años contados a partir de la Fecha de Liquidación de dicha Serie.
- Serie C: 5 años contados a partir de la Fecha de Liquidación de dicha Serie.

## 2. Precio de Venta

El Emisor anticipa que los Bonos serán ofrecidos inicialmente en el mercado primario al cien por ciento (100%) de su valor nominal. Sin embargo, la Junta Directiva del Emisor o cualquier ejecutivo del Emisor que ésta designe podrá, de tiempo en tiempo, autorizar que los Bonos sean ofrecidos públicamente en el mercado primario por un valor superior o inferior a su valor nominal, según las condiciones del mercado financiero en dicho momento. Cada Bono será expedido contra el recibo del precio de venta acordado para dicho Bono más los intereses acumulados, si aplican. El Pago se efectuará en la Fecha de Liquidación, a través del sistema electrónico de negociación de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

Banco General, S.A. y el Emisor han acordado la suscripción por parte de Banco General, S.A., de hasta Treinta Millones de Dólares (US\$30,000,000.00) de cualquiera de las Series (Series A, B o C, indistintamente, a opción de Banco General) de la Emisión al 100% de su valor nominal mediante un contrato de suscripción.

## 3. Forma de los Bonos

### (a) Bonos Globales

Los Bonos Globales solamente serán emitidos a favor de una Central de Valores, en uno o más títulos globales, en forma nominativa y registrada, sin cupones (en adelante los “Bonos Globales”). Inicialmente, los Bonos Globales serán emitidos a nombre de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (“LatinClear”), quien acreditará en su sistema interno el monto de capital que corresponde a cada una de las personas que mantienen cuentas con LatinClear (el “Participante” o en caso de ser más de uno o todos, los “Participantes”). Dichas cuentas serán

designadas inicialmente por el Emisor o la persona que éste designe. La propiedad de los derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales estará limitada a Participantes o a personas que los Participantes le reconozcan derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales. La propiedad de los derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales será demostrada, y el traspaso de dicha propiedad será efectuado únicamente a través de los registros de LatinClear (en relación con los derechos de los Participantes) y los registros de los Participantes (en relación con los derechos de personas distintas a los Participantes). El Tenedor Registrado de cada Bono Global será considerado como el único propietario de dichos Bonos en relación con todos los pagos que deba hacer el Emisor, de acuerdo a los términos y condiciones de los Bonos.

Mientras LatinClear sea el Tenedor Registrado de los Bonos Globales, LatinClear será considerado el único propietario de los Bonos representados en dichos títulos globales y los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales no tendrán derecho a que porción alguna de los Bonos Globales sea registrada a nombre suyo. En adición, ningún propietario de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales tendrá derecho a transferir dichos derechos, salvo de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de LatinClear.

Un inversionista podrá realizar la compra de Bonos a través de cualquier casa de valores que sea Participante de LatinClear, la que deberá realizar las compras a favor de su cliente, a BG Investment Co., Inc. o BG Valores, S.A., quienes son los Puestos de Bolsa (Casa de Valores) designados para la venta de la presente Emisión. La Casa de Valores Participante de LatinClear que mantenga la custodia de la inversión en los Bonos proporcionará al inversionista un estado de cuenta con una periodicidad por lo menos trimestral. Los tenedores indirectos de los Bonos dispondrán de 45 días calendario siguiente al recibo del estado de cuenta para objetarlo por escrito. Transcurrido dicho término sin haberse formulado objeción alguna sobre los asientos y registros en el sistema de LatinClear, se tendrán por correctos y como plenamente aceptados por el propietario efectivo.

Todo pago de capital, intereses u otros pagos bajo los Bonos Globales se harán a LatinClear como el Tenedor Registrado de los mismos. Será responsabilidad exclusiva de LatinClear mantener los registros relacionados con, o los pagos realizados a, los respectivos Participantes propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales y por mantener, supervisar y revisar los registros relacionados con dichos derechos bursátiles. Cuando cualquier institución competente requiera al Emisor el detalle del o los Tenedores Registrados, hasta llegar a la persona natural, el Emisor deberá enviar a LatinClear una solicitud de Tenencia Indirecta. Dicha solicitud será a su vez remitida por LatinClear a cada Participante propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales quienes deberán enviar la lista final de Tenedores Registrados al Emisor, con copia al Agente de Pago, a fin de que éste pueda proporcionar la información a la autoridad competente.

LatinClear, al recibir cualquier pago de intereses u otros pagos en relación con los Bonos Globales, acreditará las cuentas de los Participantes en proporción a sus respectivos derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales, de acuerdo a sus registros. Los Participantes, a su vez, acreditarán inmediatamente las cuentas de custodia de los propietarios de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales, en proporción a sus respectivos derechos bursátiles.

Los traspasos entre Participantes serán efectuados de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de LatinClear. En vista de que LatinClear únicamente puede actuar por cuenta de los Participantes, quienes a su vez actúan por cuenta de otros intermediarios o tenedores indirectos, la habilidad de una persona propietaria de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales, de dar en prenda sus derechos a personas o entidades que no son Participantes, podría ser afectada por la ausencia de instrumentos físicos que representen dichos intereses.

LatinClear le ha informado al Emisor que tomará cualquier acción permitida a un Tenedor Registrado, únicamente de acuerdo a instrucciones de uno o más Participantes a favor de cuya cuenta se hayan acreditado derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales, y únicamente en relación con la porción del total del capital de los Bonos con respecto a la cual dicho Participante o dichos Participantes hayan dado instrucciones.

LatinClear le ha informado al Emisor que es una sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá y que cuenta con licencia de central de custodia, liquidación y compensación de valores emitida por la SMV. LatinClear fue creada para mantener valores en custodia para sus Participantes y facilitar la compensación y liquidación de transacciones de valores entre Participantes a través de anotaciones en cuenta, y así eliminar la necesidad del movimiento de certificados físicos. Los Participantes de LatinClear incluyen casas de

valores, bancos y otras centrales de custodia y podrán incluir otras organizaciones. Los servicios indirectos de LatinClear están disponibles a terceros como bancos, casas de valores, fiduciarios o cualesquiera personas que compensan o mantienen relaciones de custodia con un Participante, ya sea directa o indirectamente.

Nada de lo estipulado en este Prospecto Informativo y en los términos y condiciones del Contrato de Administración celebrado entre LatinClear y el Emisor, obligará a LatinClear y/o a los Participantes o podrá interpretarse en el sentido de que LatinClear y/o los Participantes garantizan a los Tenedores Registrados y/o a los tenedores efectivos de los Bonos, el pago de capital e intereses correspondientes a los mismos. Todo pago que se haga a los Tenedores Registrados de los Bonos en concepto de pago de intereses devengados se hará con el dinero que para estos fines proporcione el Emisor.

#### **(b) Bonos Individuales**

Los Bonos también podrán ser emitidos como Bonos individuales, en forma nominativa y registrada, sin cupones (en adelante los “Bonos Individuales”), si LatinClear o cualquier sucesor de LatinClear notifica al Emisor que no quiere o puede continuar como depositario de los Bonos Globales y un sucesor no es nombrado dentro de los noventa (90) días calendario siguientes a la fecha en que el Emisor haya recibido aviso en ese sentido.

Cualquier propietario de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales podrá solicitar la conversión de dichos derechos bursátiles en Bonos Individuales mediante solicitud escrita, lo cual necesariamente implica una solicitud dirigida a LatinClear formulada de acuerdo a sus reglamentos y procedimientos, presentada a través de un Participante, y una solicitud dirigida al Emisor por LatinClear. En todos los casos, los Bonos Individuales entregados a cambio de Bonos Globales o derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales serán registrados en los nombres y emitidos en las denominaciones aprobadas conforme a la solicitud de LatinClear. Correrán por cuenta del propietario de derechos bursátiles que solicita la emisión de Bonos Individuales cualesquiera costos y cargos en que incurra directa o indirectamente el Emisor en relación con la emisión de dichos Bonos Individuales.

#### **4. Agente de Pago, Registro y Transferencia**

El Emisor ha designado a Banco General, S.A. (“Banco General”) como Agente de Pago, el cual prestará el servicio de pago de los intereses y del capital de los Bonos cuando correspondan, mantendrá el Registro de los Tenedores Registrados de los Bonos y tramitará las transferencias, cambios de titularidad y canjes de los Bonos que se requieran.

Banco General ha asumido las funciones de Agente de Pago de los Bonos conforme a los términos y condiciones del Contrato de Agencia de Pago, Registro y Transferencia suscrito por el Emisor y Banco General (el “Contrato de Agencia”). Dicho contrato, entre otras cosas, reglamenta el pago y transferencia de los Bonos; autoriza el pago prioritario de los gastos y comisiones del Agente de Pago; libera al Agente de Pago de responsabilidad, autorizando su renuncia o destitución previa la designación de un nuevo Agente de Pago y permite la reforma del Contrato de Agencia, siempre que no se contravengan derechos dispuestos en el Bono. Una copia del Contrato de Agencia reposa en la Superintendencia del Mercado de Valores. Cada Tenedor Registrado de un Bono, por la mera tenencia del mismo, acepta los términos y condiciones del Contrato de Agencia.

El Agente de Pago se compromete a establecer y mantener en sus oficinas principales un registro de los Bonos de los Tenedores Registrados en cuyo favor se hubiesen emitido los Bonos (el “Registro”), en la cual anotará (i) la fecha de expedición de cada Bono, el número de Bonos de que sea titular cada Tenedor Registrado, y valor nominal de cada uno de los Bonos; (ii) el nombre y dirección del Tenedor Registrado de cada uno de los Bonos que sea inicialmente expedido, así como el de cada uno de los subsiguientes endosatarios o cesionario del mismo; (iii) la forma de pago de los intereses y el capital, elegida por cada Tenedor Registrado; (iv) el monto pagado a cada Tenedor Registrado en concepto de capital e intereses; (v) los gravámenes y restricciones legales y contractuales que se han establecido sobre los Bonos; (vi) el nombre del apoderado, mandatario o representante de los Tenedores Registrados o de la persona que haya adquirido poder de dirección de acuerdo a la ley; y (vii) cualquier otra información que el Agente de Pago, Registro y Transferencia considere conveniente. El Agente de Pago también mantendrá la siguiente información:

- Bonos emitidos y en circulación por denominación y número;

- Bonos cancelados por reemplazo de Bonos mutilados, destruidos, perdidos o hurtados o por canje por Bonos de diferente denominación; y
- Bonos no emitidos y en custodia.

El Agente de Pago además se compromete a notificar por escrito al Emisor, a cada uno de los Tenedores Registrados, a la SMV y a la BVP sobre la ocurrencia de cualquier Evento de Vencimiento Anticipado, apenas tenga conocimiento de ello, no obstante que dicha causal pueda ser subsanada dentro del período de cura, según los términos y condiciones de los Bonos y del Prospecto Informativo.

La gestión del Agente de Pago será puramente administrativa a favor del Emisor. El Agente de Pago no asumirá ni incurrirá ninguna obligación o responsabilidad, ya sea contractual o extracontractual, frente a los Tenedores Registrados de los Bonos ni actuará como agente, representante, mandatario o fiduciario de los Tenedores Registrados de los Bonos. El Agente de Pago no garantiza los pagos de capital o intereses a los Tenedores Registrados de los Bonos y sólo se comprometerá con el Emisor a entregar a los Tenedores Registrados de dichos Bonos las sumas que reciba del Emisor para tal fin de conformidad con los términos y condiciones de los Bonos y del Contrato de Agencia. El Agente de Pago y cualquiera de sus accionistas, directores, dignatarios o compañías Subsidiarias o Afiliadas podrán ser Tenedores Registrados de uno o más Bonos y entrar en transacciones comerciales con el Emisor y/o con cualquiera de sus Subsidiarias o Afiliadas sin tener que rendir cuenta de ello a los Tenedores Registrados de los Bonos.

Sin embargo, llegada la Fecha de Pago o la Fecha de Vencimiento sin recibir los fondos suficientes para realizar el pago programado, el Agente de Pago informará al Fiduciario, a los Tenedores Registrados, a la SMV y a la BVP, que no pudo realizar el pago de interés y/o capital, según corresponda, a favor de los Tenedores Registrados, por no contar con los fondos suficientes para realizar dicho pago. El Agente de Pago deberá suministrar cualquier información o explicación que requiera la SMV y Autorreguladas.

## 5. Cómputo y Pago de Intereses

Los Bonos devengarán intereses sobre el saldo insoluto a capital por la tasa de interés aplicable (la “Tasa de Interés”).

La Tasa de Interés de cada Serie será según se estipula a continuación:

- Serie A: Tasa fija de 4.25%
- Serie B: Tasa fija de 4.75%
- Serie C: Tasa fija de 5.125%

Los intereses de todas las Series serán pagados de forma trimestral sobre el saldo insoluto a capital de la respectiva serie, los días veintiocho (28) de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año y en la Fecha de Vencimiento (cada una, una “Fecha de Pago”).

Cada Bono devengará intereses pagaderos con respecto al capital del mismo, desde su Fecha de Liquidación hasta su Fecha de Vencimiento.

El período que comienza en la Fecha de Liquidación y termina en la Primera Fecha de Pago y cada período sucesivo que comienza en una Fecha de Pago y termina en la Fecha de Pago inmediatamente siguiente o en la Fecha de Vencimiento se identificará como un “Período de Interés”.

Los intereses serán calculados por el Agente de Pago multiplicando la Tasa de Interés aplicable a cada Serie por el saldo insoluto a capital de dicha Serie, por el número de días calendario del Período de Interés (que contará el primer día de dicho Período de Interés pero excluirá la Fecha de Pago en que termina dicho Período de Interés), dividido entre 360 y redondeado al centavo más cercano.

En caso que una Fecha de Pago ocurra en una fecha que no sea Día Hábil, el pago de interés y/o capital que corresponda hacer en dicha Fecha de Pago deberá extenderse hasta el primer Día Hábil inmediatamente siguiente, pero sin que se corra dicha Fecha de Pago a dicho Día Hábil para los efectos del cómputo de intereses y del Período de Interés subsiguiente, con la excepción del último pago.

Los intereses devengados por los Bonos serán pagados en cada Fecha de Pago a quienes aparezcan como Tenedores Registrados en la fecha de registro fijada por el Emisor para dicha Fecha de Pago. La fecha de registro será el primer Día Hábil que sea quince días calendario anteriores a la Fecha de Pago respectiva, sujeto a lo que al respecto dicten las reglas de LatinClear.

Los Tenedores Registrados aceptan y reconocen que los impuestos que puedan gravar los pagos que el Emisor tenga que hacer conforme a los Bonos podrían cambiar en el futuro y reconocen, además, que el Emisor no puede garantizar que dichos impuestos no vayan a cambiar en el futuro. En consecuencia, los Tenedores Registrados deben estar anuentes que en caso que se produzca algún cambio en los impuestos antes referidos o en la interpretación de las leyes o normas que los crean que obliguen al Emisor a hacer alguna retención en concepto de impuestos, el Emisor hará las retenciones que correspondan respecto a los pagos de intereses, capital o cualquier otro que corresponda bajo los Bonos y remitirá tales retenciones al fisco, sin que el Tenedor Registrado tenga derecho a ser compensado por tales retenciones o que las mismas deban ser asumidas por el Emisor. En ningún caso el Emisor será responsable del pago de un impuesto aplicable a un Tenedor Registrado conforme a las leyes fiscales de Panamá, o de la jurisdicción fiscal relativa a la nacionalidad, residencia, identidad o relación fiscal de dicho Tenedor Registrado, y en ningún caso serán los Tenedores Registrados responsables del pago de un impuesto aplicable al Emisor conforme a las leyes fiscales de Panamá.

El pago de los intereses de los Bonos será hecho en las oficinas principales del Agente de Pago, Registro y Transferencia, actualmente ubicadas en el Edificio BG Valores, piso 2, Calle Aquilino de la Guardia, Ciudad de Panamá, República de Panamá, a opción del Tenedor Registrado:

- (i) Mediante cheque emitido a favor del Tenedor Registrado;
- (ii) Mediante crédito a una cuenta de Tenedor Registrado con el Agente de Pago, Registro y Transferencia, a menos que el Tenedor Registrado sea una central de custodia, en cuyo caso dicho pago se realizará de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de dicha central; o
- (iii) Mediante transferencia electrónica, a menos que el Tenedor Registrado sea una central de custodia, en cuyo caso dicho pago se realizará de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de dicha central.

Si se escoge la forma de pago mediante transferencia electrónica, el Agente de Pago no será responsable por los actos, demoras u omisiones de los bancos correspondientes involucrados en el envío o recibo de las transferencias electrónicas, que interrumpan o interfieran con el recibo de los fondos a la cuenta del Tenedor Registrado. La responsabilidad del Agente de Pago se limitará a enviar la transferencia electrónica de acuerdo a las instrucciones del Tenedor Registrado, entendiéndose que para todos los efectos legales el pago ha sido hecho y recibido satisfactoriamente por el Tenedor Registrado en la fecha de envío de la transferencia.

## **6. Intereses Moratorios; Sumas no Cobradas**

### **(a) Intereses Moratorios**

Si el Emisor no realiza el pago del capital, intereses, o cualquier otro pago en la fecha que corresponda conforme a los Bonos, el Emisor pagará al Tenedor Registrado de dicho Bono, además de la tasa de interés correspondiente, intereses moratorios sobre las sumas que hubiere dejado de pagar a una tasa de dos por ciento (2%), desde la fecha en que dicha suma de capital, interés, o cualquier otra sea exigible y pagadera hasta la fecha en que dicha suma de capital, interés, u otra, sea efectivamente pagada en su totalidad. Los intereses moratorios que no hayan sido pagados, serán sumados a la cantidad vencida al final de cada período de interés que aplique para que, a su vez, devenguen intereses moratorios pero continuarán siendo exigibles a requerimiento de cualquier Tenedor.

**(b) Sumas no Cobradas**

Las sumas de capital e intereses adeudadas por el Emisor según los términos y condiciones de los Bonos que no sean debidamente cobradas por el Tenedor Registrado, o que sean debidamente retenidas por el Emisor, de conformidad con los términos y condiciones de este Prospecto y los Bonos, la ley u orden judicial o de autoridad competente, no devengarán intereses con posterioridad a sus respectivas fechas de vencimiento.

Toda suma de dinero que haya sido puesta a disposición del Agente de Pago, Registro y Transferencia por el Emisor para cubrir los pagos de capital o intereses de los Bonos que no sea reclamada por los Tenedores Registrados de los Bonos dentro de un período de doce (12) meses siguientes a su vencimiento será devuelta por el Agente de Pago, Registro y Transferencia al Emisor y cualquier requerimiento de pago por parte del Tenedor Registrado de un Bono deberá ser dirigido directamente al Emisor, no teniendo el Agente de Pago, Registro y Transferencia responsabilidad ulterior alguna.

**7. Fecha de Vencimiento y Pago de Capital**

El vencimiento de la Serie A será tres (3) años contados a partir de la Fecha de Liquidación de dicha Serie.

El vencimiento de la Serie B será cuatro (4) años contados a partir de la Fecha de Liquidación de dicha Serie.

El vencimiento de la Serie C será cinco (5) años contados a partir de la Fecha de Liquidación de dicha Serie.

La Fecha de Vencimiento de cada Serie será comunicada a la SMV y a la BVP, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado al menos un (1) Día Habil antes de la Fecha de Negociación en la BVP de la respectiva Serie.

El pago de capital de cada Serie se hará en su respectivo vencimiento.

**8. Redención Anticipada**

El Emisor no podrá redimir anticipadamente los Bonos.

**9. Disposiciones Generales sobre Pagos**

Toda suma pagadera por el Emisor a un Tenedor Registrado de un Bono Individual será pagada por el Agente de Pago en nombre del Emisor en las oficinas del Agente de Pago designadas para dicho propósito, a opción del Tenedor Registrado mediante: (i) cheque emitido a favor del Tenedor Registrado, (ii) crédito a una cuenta del Tenedor Registrado con el Agente de Pago, o (iii) mediante transferencia electrónica a favor del Tenedor Registrado.

El Tenedor Registrado tiene la obligación de notificar al Agente de Pago, por escrito, cuanto antes la forma de pago escogida y el número de cuenta bancaria a la cual se harán los pagos de ser este el caso, así como, la de cualquier cambio de instrucciones. El Agente de Pago no tendrá obligación ni de recibir ni de actuar con base en notificaciones dadas por el Tenedor Registrado con menos de cinco (5) Días Hábiles antes de cualquier Fecha de Pago o Fecha de Vencimiento. En ausencia de notificación al respecto, el Agente de Pago escogerá la forma de pago.

Si se escoge la forma de pago mediante transferencia electrónica, el Agente de Pago no será responsable por los actos, demoras u omisiones de los bancos correspondientes involucrados en el envío o recibo de las transferencias electrónicas, que interrumpan o interfieran con el recibo de los fondos a la cuenta del Tenedor Registrado. La responsabilidad del Agente de Pago se limitará a enviar la transferencia electrónica de acuerdo a las instrucciones del Tenedor Registrado, entendiéndose que para todos los efectos legales el pago ha sido hecho y recibido satisfactoriamente por el Tenedor Registrado en la fecha de envío de la transferencia.

En el caso de Bonos Individuales, el último abono se hará contra la presentación, endoso y entrega del Bono al Agente de Pago en sus oficinas principales actualmente localizadas en la Torre Banco General, Piso 18, Calle Aquilino de la Guardia y Avenida Quinta B Sur, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Toda suma pagadera por el Emisor al Tenedor Registrado de un Bono Global será pagada por el Agente de Pago a nombre del Emisor, poniendo a disposición de la Central de Valores fondos suficientes para hacer dicho pago de conformidad con las reglas y procedimientos de dicha Central de Valores. En el caso de Bonos Globales, LatinClear se compromete a acreditar dichos pagos de capital e intereses a las cuentas de los correspondientes Participantes una vez que reciba los fondos. El Tenedor Registrado de un Bono Global será el único con derecho a recibir pagos de intereses con respecto a dicho Bono Global. Cada una de las personas que en los registros de LatinClear sea el propietario de derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales deberá recurrir únicamente a LatinClear por su porción de cada pago realizado a LatinClear como Tenedor Registrado de un Bono Global. A menos que la ley establezca otra cosa, ninguna persona que no sea el Tenedor Registrado de un Bono Global tendrá derecho a recurrir contra el Agente de Pago en relación a cualquier pago adeudado bajo dicho Bono Global.

No es necesario entregar el Bono para recibir un pago con relación al mismo, salvo en lo referente al último pago de capital.

Toda suma que el Emisor deba pagar a los Tenedores Registrados será pagada en Dólares o en aquella otra moneda de los Estados Unidos de América que en cualquier momento sea moneda de curso legal para el pago de deudas públicas o privadas en la República de Panamá.

Todas las sumas a pagar por el Emisor de conformidad con los Bonos, ya sean de capital, intereses, gastos o cualquier otra suma, serán pagadas en su totalidad, libres y sin deducciones, salvo por impuestos según se contempla en este Prospecto Informativo.

## **10. Compromisos del Emisor**

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados aprueben lo contrario el Emisor se compromete a cumplir con las siguientes obligaciones:

### **(a) Obligaciones de Hacer**

Durante la vigencia de la Emisión, el Emisor se obliga a cumplir, sin limitaciones, entre otras, con las siguientes condiciones:

1. El Emisor acuerda y se obliga en beneficio de los Tenedores Registrados a pagar debida y puntualmente todos los intereses pagaderos sobre los Bonos, el capital pagadero en la Fecha de Pago y Fecha de Vencimiento, y cualquier otro monto pagadero con respecto a los Bonos en las fechas en que estos deban ser pagados.
2. El Emisor acuerda mantener vigentes los permisos gubernamentales, licencias, patentes, permisos y marcas necesarios para llevar a cabo su negocio, tal y como éste es descrito en este Prospecto Informativo.
3. El Emisor acuerda cumplir con las disposiciones (i) de la Ley del Mercado de Valores, (ii) de los Acuerdos debidamente adoptados por la SMV, (iii) del Decreto Ley 9 de 1998, modificado por el Decreto Ley 2 de 2008 (Ley Bancaria) y demás leyes y decretos vigentes que incidan directa o incidentalmente en el curso normal de su negocio.
4. El Emisor acuerda cumplir con el Reglamento Interno de la BVP.
5. El Emisor acuerda presentar a las autoridades fiscales todas las declaraciones de renta y documentos relacionados dentro de los plazos requeridos por la Ley y pagar, antes de incurrir en multas o sanciones, todos los impuestos que daba pagar de conformidad con la Ley. El Agente de Pago se reserva el derecho de exigir en cualquier momento constancia de que estos pagos se encuentran al día.
6. El Emisor se compromete a pagar todos sus impuestos, tasas, cuotas y obligaciones patronales y demás contribuciones similares en las fechas en que estos deban ser pagados, salvo que en la opinión razonable del Emisor dichos impuestos, tasas y contribuciones no debieron de haberse causado y que de haberse hecho un alcance contra el Emisor por el pago de dichos impuestos, tasas o contribuciones, el Emisor esté en buena fe recurriendo contra dicho alcance.

7. Mantener sus propiedades y negocios asegurados con empresas de seguros de aceptable reputación y reconocimiento financiero.
8. El Emisor deberá mantener al día todas sus obligaciones con terceras personas incluyendo acuerdos comerciales y notificar a la SMV y a la BVP de inmediato y por escrito, cualquier evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones.
9. El Emisor acuerda realizar transacciones con compañías afiliadas y relacionadas en términos de mercado justo y razonable.
10. Suministrar a la SMV y a la BVP el Informe de Actualización Anual dentro de los tres (3) meses siguientes al cierre del periodo fiscal correspondiente o con la periodicidad que indique la ley de valores.
11. Suministrar a la SMV y a la BVP el Informe de Actualización Trimestral dentro de los dos (2) meses siguientes al cierre del trimestre correspondiente o con la periodicidad que indique la ley.
12. El Emisor deberá notificar al Agente de Pago, al Agente Fiduciario, a la SMV y a la BVP dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a que el Emisor tenga conocimiento o que razonablemente deba tener conocimiento de la ocurrencia de un Evento de Vencimiento Anticipado, señalando los detalles de dicho Evento de Vencimiento Anticipado y la acción que el Emisor propone tomar en relación a dicho incumplimiento.
13. El Emisor deberá notificar al Agente de Pago, al Agente Fiduciario, a la SMV y a la BVP de inmediato y por escrito, el acaecimiento de nuevos eventos importantes en el desarrollo de su negocio.
14. El Emisor acuerda cumplir con los términos y condiciones de todos los contratos de los que sea parte, incluyendo, sin limitación, con los Documentos de la Emisión y el Fideicomiso de Garantía.
15. Permitir que el Agente Fiduciario inspeccione (en días y horas laborables) los activos, libros y registros de toda índole del Banco, en caso de que ocurra una Causal de Vencimiento Anticipado o cualquier otro incumplimiento de los términos y condiciones de los Bonos de esta Emisión.
16. Cumplir con las obligaciones de reporte contempladas en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo el envío de una certificación al Agente Fiduciario sobre el cumplimiento de la Cobertura de Garantías, las Condiciones de Elegibilidad y la Composición de la Cartera de Créditos Hipotecarios según éstas se definen en el Contrato de Fideicomiso, así como de las Obligaciones de Hacer y de No Hacer a su cargo contempladas en este Prospecto Informativo, debidamente firmada por el Gerente General o Subgerente General o por cualquier otro ejecutivo aceptable al Agente Fiduciario.
17. Proporcionar cualquier información que el Agente de Pago o el Agente Fiduciario razonablemente requieran para seguir la condición y desempeño del Emisor.
18. El Emisor acuerda contratar auditores de reconocimiento internacional para la preparación de los estados financieros.
19. El Emisor acuerda usar los fondos obtenidos de la emisión de los Bonos exclusivamente para el uso acordado.
20. El Emisor acuerda otorgar aquellos otros acuerdos, instrumentos y documentos, y llevar a cabo aquellos otros actos que una Mayoría de Tenedores Registrados razonablemente solicite para hacer cumplir los derechos de los Tenedores Registrados derivados de los Documentos de la Emisión.

**(b) Obligaciones de No Hacer**

Durante la vigencia de la Emisión, el Emisor no podrá realizar, entre otras, las siguientes operaciones:

1. El Emisor no podrá fusionarse, consolidarse o vender todos o sustancialmente todos sus activos a otra compañía, excepto cuando se cumplan con cada una de las siguientes condiciones: (i) si el Emisor es la entidad sucesora, o en caso de que el Emisor no sea la entidad sucesora ésta, acuerda expresamente asumir las obligaciones del Emisor derivadas de los Bonos; y (ii) la fusión, consolidación o venta de activos no causa un Evento de Vencimiento Anticipado, y el Emisor no se encuentra en una situación de Evento de Vencimiento Anticipado, a menos que la fusión, consolidación o venta de activos sanase dicho Evento de Vencimiento Anticipado. Si las condiciones anteriormente descritas son satisfechas, el Emisor no tendrá que obtener la aprobación de la Mayoría de los Tenedores Registrados para poder fusionarse, consolidarse con otra entidad o vender sustancialmente todos sus activos a otra entidad.
2. El Emisor acuerda no modificar su composición accionaria actual de forma que resulte en un Cambio de Control,

3. El Emisor acuerda no modificar el giro usual de sus negocios, hacer cambios sustanciales al giro de negocios al que se dedica y a mantener y operar sus propiedades conforme a las prácticas prudentes de la industria, la Ley y los términos y condiciones previstos en los Documentos de la Emisión.
4. El Emisor acuerda no terminar su existencia jurídica, ni a cesar en sus operaciones comerciales.
5. El Emisor acuerda no reducir su capital social autorizado.
6. El Emisor acuerda no realizar cambios materiales en las políticas y procedimientos de contabilidad de la empresa.
7. El Emisor acuerda no otorgar sus activos en garantía (en inglés “*negative pledge*”) incluyendo garantizar o endosar futuras obligaciones de terceros, incluyendo aquellas de afiliadas, subsidiarias o compañías relacionadas, excepto por aquellas derivadas del giro normal del negocio, salvo las Garantías Permitidas.
8. El Emisor acuerda no vender, enajenar, hipotecar, traspasar, gravar o de otra forma disponer de sus activos, ni tampoco realizar transacciones de venta y arrendamiento financiero de activos fijo (en inglés, “*sale and leaseback transactions*”) fuera del giro normal del negocio.
9. El Emisor acuerda no otorgar préstamos ni permitir retiros o adelantos o tener cuentas por cobrar de sus accionistas, directores, afiliadas o terceros que no sean del curso normal del negocio que contravengan las leyes, incluyendo la Ley Bancarias y que no se realicen bajo condiciones del mercado.
10. El Emisor acuerda no declarar o pagar dividendos, comprar redimir o adquirir acciones de capital del Emisor salvo que sean dividendos pagaderos en acciones del Emisor o que dichos dividendos sean de utilidades retenidas.
11. El Emisor acuerda no ceder a terceros o de cualquier manera disponer de cualesquiera derechos de cobro, tales como descuento directo para el pago de los créditos hipotecarios cedidos al Fideicomiso de Garantía.

#### **(c) Obligaciones Financieras**

Durante la vigencia de la Emisión el Emisor se obliga a mantener las siguientes condiciones financieras, a saber:

1. En todo momento, habiendo transcurrido el plazo establecido en este Prospecto Informativo para el perfeccionamiento de las garantías correspondientes, los Créditos Hipotecarios cedidos al Fideicomiso de Garantía tendrán un valor de al menos 120% del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación.
2. Mantener en todo momento un Índice de Adecuación de Capital Primario mayor a 12.0%.

#### **(d) Condiciones Precedentes para Emitir la Serie B y la Serie C**

1. Estar en paz y salvo en el pago de todas las obligaciones del Emisor.
2. Que no se haya dado un Evento de Vencimiento Anticipado con respecto a las Series ya emitidas
3. Que se preparen, acuerden, firmen, otorguen, modifiquen y/o perfeccionen todos los contratos y toda la documentación que a juicio del Agente de Pago, Registro y Transferencia y sus Asesores Legales sean necesarios o convenientes para emitir los Bonos de la Serie que corresponda, de acuerdo a lo establecido en estos términos y condiciones.
4. Que no se hubiese producido algún cambio sustancial adverso en los negocios, en la condición financiera o en las operaciones del Emisor o en la condición y/o valor de las garantías de la Emisión, ni ocurrido alguna circunstancia de naturaleza financiera, política, o económica, ya sea nacional o internacional.

Cuando se hayan cumplido los requisitos anteriores, el Emisor comunicará por escrito al Suscriptor la fecha de oferta en la que se desea efectuar la oferta de la Serie que corresponda de los Bonos, la cual deberá ser un Día Habil (la “Fecha de Negociación”). En la Fecha de Negociación el Emisor deberá haber cumplido fielmente con todos los términos y condiciones contenidas en este Prospecto Informativo, y las representaciones y garantías en el mismo serán válidas y efectivas y estarán en plena vigencia, lo cual será certificado por escrito por el Emisor.

### **11. Vencimiento por Incumplimiento; Recursos Legales**

#### **(a) Vencimiento por Incumplimiento**

Se entenderá que existe un “Evento de Vencimiento Anticipado” en relación con un Bono si:

1. Si el Emisor incumple su obligación de pagar capital e intereses vencidos y exigibles a cualquiera de los Tenedores Registrados de cualesquiera de las Series, en cualquier Fecha de Pago, o de pagar el capital e intereses vencidos y exigibles en la Fecha de Vencimiento, y dicho incumplimiento persiste por más de tres (3) Días Hábiles.
2. Si se decretan secuestros o embargos en contra de los bienes del Emisor que en su conjunto representen un monto superior a Dos Millones Quinientos Mil Dólares (US\$2,500,00.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, y tales procesos y medidas no son levantadas o afianzadas dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de interposición de la acción correspondiente.
3. La decisión final en un proceso judicial, administrativo o arbitral contra el Emisor o el incumplimiento del Emisor en el pago de una sentencia o decisión final ya sea judicial, administrativa, fiscal o arbitral en su contra por un monto igual o superior a Doscientos Cincuenta Mil Dólares (US\$250,000.00).
4. Si se decreta la quiebra, insolvencia, liquidación voluntaria o forzosa, reorganización intervención, mora con el seguro social, prensiones o faltas judiciales del Emisor.
5. Si el Emisor incumpliere la Cobertura de Garantías, las Obligaciones de Hacer, Obligaciones de No Hacer y/o Condiciones Financieras, descritas en el presente documento y el Emisor no subsanare dicha situación dentro de los Diez (10) Días Hábiles siguientes a su notificación.
6. Si se produce algún evento cuyo efecto sea acelerar o permitir el aceleramiento del pago de deudas a cargo del Emisor que conjuntamente sumen más de Doscientos Cincuenta Mil Dólares (US\$250,000.00) y el Emisor no subsanare dicha situación dentro de los Diez (10) Días Hábiles siguientes a su notificación.
7. Si cualquiera de las Declaraciones del Emisor resultase falsa o inexacta en algún aspecto de importancia, y en caso de que dicha falsedad o inexactitud pueda ser subsanada, el Emisor no subsanare dicha situación dentro de los Diez (10) Días Hábiles siguientes a su notificación.
8. Si se nacionaliza, expropia o confiscan las propiedades o las acciones del Emisor.
9. El incumplimiento por parte del Emisor o algún Fideicomitente de cualesquiera de sus obligaciones establecidas en el Fideicomiso, siempre y cuando el Emisor o Fideicomitente correspondiente no haya corregido dicho incumplimiento dentro del plazo de Diez (10) Días Hábiles contados a partir de la fecha en que se produjo tal incumplimiento, sin necesidad u obligación de parte del Fiduciario de notificar al Emisor o al Fideicomitente correspondiente sobre la ocurrencia de incumplimiento de que se trate;
10. Si alguna de las garantías constituidas para garantizar la presente Emisión es terminada o de otro modo deja de tener pleno vigor y efecto.
11. Si alguna autoridad facultada revoca alguna licencia, permiso o concesión que sea necesaria para el desarrollo de las operaciones del Emisor.
12. Si el Emisor manifestara de cualquiera forma escrita su incapacidad para pagar cualquiera deuda por él contraída, caiga en insolvencia o solicitara ser declarado, o sea declarado, en quiebra o sujeto a concurso de sus acreedores.
13. Si el Emisor falta al cumplimiento o pago de una sentencia y otra orden judicial en exceso de Un Millón de Dólares (US\$1,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
14. Si el Emisor incumple obligaciones que tengan un efecto material adverso por un monto igual o mayor a Un Millón de Dólares (US\$1,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América sobre las operaciones, negocios o de la situación financiera.
15. Si en un plazo máximo de sesenta (60) días calendarios a partir de la Fecha de Liquidación de la Serie A, la Serie B y la Serie C, según aplique, no se hayan perfeccionado las garantías correspondientes y necesarias para cumplir con la Cobertura de Garantías, tomando en consideración el monto de la Serie que se va a emitir, lo que implica, sin limitar, el aumento de los Créditos Hipotecarios cedidos al Fideicomiso de Garantía.

**(b) Recursos Legales**

En caso de que uno o más Eventos de Vencimiento Anticipado ocurriesen, continuasen y no hubiesen sido subsanados dentro del plazo ya estipulado, o veinte (20) días calendarios después de haber ocurrido dicho incumplimiento para aquellos Eventos de Vencimiento Anticipado que no tienen plazo específico de subsanación, el Agente de Pago, cuando una Mayoría de Tenedores Registrados así se lo soliciten podrá, en nombre y representación de los Tenedores Registrados, quienes por este medio irrevocablemente consienten a dicha representación, expedir una declaración de vencimiento anticipado (la “Declaración de Vencimiento Anticipado”) la

cual deberá ser notificada por escrito al Emisor, al Agente Fiduciario, a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá y a la totalidad de los Tenedores Registrados de la Emisión, y a partir de la fecha que se expida dicha declaración y sin que ninguna persona deba cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito, todos los Bonos se constituirán automáticamente en obligaciones de plazo vencido.

Sin embargo, se entiende que nada en esta sección le da derecho a un Tenedor Registrado a solicitar o iniciar un proceso de quiebra, insolvencia, liquidación forzosa u otro similar del Emisor.

Todas las comunicaciones que se efectúen entre los Tenedores Registrados y el Agente de Pago se harán a través de los Puestos de Bolsa, quienes mantienen la lista final de información de los Tenedores Registrados de la Emisión

## **12. Título; Transferencia y Canje del Bono**

### **(a) Título; Tenedor Registrado**

Salvo que medie orden judicial al respecto, el Agente de Pago podrá, sin responsabilidad alguna, reconocer al Tenedor Registrado de un Bono como el único y legítimo propietario, dueño, tenedor y titular de dicho Bono para los propósitos de efectuar pagos del mismo, recibir instrucciones y para cualesquiera otros propósitos, ya sea que dicho Bono esté o no vencido; pudiendo el Agente de Pago hacer caso omiso a cualquier aviso o comunicación en contrario que haya recibido o del que tenga conocimiento ya sea del Banco o de cualquier otra persona.

En caso de que dos o más personas estén inscritas en el Registro como los Tenedores Registrados de un Bono, el Agente de Pago observarán las siguientes reglas: si se utiliza la expresión “y” en el Registro se entenderá que el Bono es una acreencia mancomunada; si se utiliza la expresión “o” se entenderá que el Bono es una acreencia solidaria; y si no se utiliza alguna de estas expresiones o se utiliza cualquiera otra que no indique claramente los derechos y obligaciones de cada uno de los Tenedores Registrados se entenderá que el Bono es una acreencia mancomunada. El Agente de Pago no incurrirán en responsabilidad alguna por motivo de cualquier acción que éste tome (u omita tomar, incluyendo, en este caso la retención de pago) en base a un Bono, instrucción, orden, notificación, certificación, declaración u otro documento que el Agente de Pago razonablemente creyese ser (o de no ser en caso de omisiones) auténtico, y válido y estar (o no estar en caso de omisiones) firmado por la(s) persona(s) apropiada(s) o autorizada(s) o en base a la ley u orden judicial o de autoridad competente.

### **(b) Transferencia del Bono**

El Agente de Pago aplicará las siguientes reglas en el traspaso de los Bonos:

- (i) Los Bonos sólo serán transferibles en el Registro.
- (ii) Los traspasos se harán mediante cesión al dorso del Bono o cualquier otro instrumento de cesión aceptable al Agente de Pago.
- (iii) El instrumento de cesión debe ser firmado por el Tenedor Registrado o su apoderado legal, y el cessionario. El Agente de Pago podrá anotar el traspaso si a su juicio las firmas apparentan a simple vista ser auténticas, pudiendo sin embargo exigir que las firmas del cedente y/o del cessionario sean autenticadas por un notario público de Panamá, un cónsul de Panamá o un banco en el exterior que garantice que se trate de una firma auténtica.
- (iv) El cedente o el cessionario deberá entregar el Bono original al Agente de Pago.
- (v) El Agente de Pago no aceptará solicitudes de registro de transferencia de un Bono en el Registro durante los diez (10) Días Hábiles inmediatamente precedentes a una Fecha de Pago.
- (vi) El Agente de Pago podrá aceptar cualquier documentación que acredite lo anterior si actuando de buena fe considera que la documentación es genuina y suficiente y podrá exigir cuanta documentación estime conveniente para acreditar lo anterior a su satisfacción.

- (vii) El Agente de Pago además podrá exigir que se le suministren opiniones de abogados idóneos como condición para tramitar el traspaso de propiedad de un Bono. El costo de estos dictámenes correrá por cuenta de la persona que solicite el traspaso, canje o reposición.
- (viii) El Agente de Pago podrá negarse a registrar el traspaso de un Bono cuando razonablemente crea que la persona que comparece ante él no es el Tenedor Registrado de dicho Bono o su legítimo apoderado, o que se trata de un documento falsificado o no genuino o por razón de una orden expedida por una autoridad competente.

**(c) Canje por Bonos de Diferente Denominación**

Los Tenedores Registrados podrán solicitar al Agente de Pago el canje de un Bono por otros Bonos de menor denominación o de varios Bonos por otro Bono de mayor denominación. Dicha solicitud será hecha por el Tenedor Registrado por escrito en formularios que para tal efecto preparará el Agente de Pago, los cuales deberán ser completados y firmados por el Tenedor Registrado. La solicitud deberá ser presentada al Agente de Pago en sus oficinas principales.

**(d) Dineros No Reclamados**

Las sumas de capital e intereses adeudadas por el Emisor que no sean reclamadas por los Tenedores Registrados y sean por ende retenidas por el Emisor de conformidad con los términos y condiciones de este Prospecto Informativo y los Bonos, la ley u orden judicial o de autoridad competente, no devengarán intereses con posterioridad a su fecha de pago (en el caso de intereses y capital) o vencimiento (en el caso de capital).

Toda suma de dinero que haya sido puesta a disposición del Agente de Pago por el Emisor para cubrir un pago de capital o intereses de los Bonos que no sea reclamada por los Tenedores Registrados durante un período de doce (12) meses a partir de la fecha en que se debió efectuar dicho pago, será devuelta por el Agente de Pago al Emisor, y cualquier requerimiento de pago por parte de cualquier Tenedor Registrado deberá ser dirigido directamente al Emisor, no teniendo el Agente de Pago responsabilidad ulterior alguna.

**(e) Cancelación**

El Agente de Pago anulará y cancelará todos aquellos Bonos que sean reemplazados. Los Bonos anulados y cancelados no podrán ser reexpedidos.

**(f) Mutilación o Destrucción, Pérdida o Hurto de un Bono**

En caso de deterioro o mutilación de un Bono, el Tenedor Registrado de dicho Bono podrá solicitar al Banco la expedición de un nuevo Bono a través del Agente de Pago. Esta solicitud se deberá hacer por escrito y la misma deberá ser acompañada por el Bono deteriorado o mutilado. Para la reposición de un Bono en caso que haya sido hurtado o que se haya perdido o destruido, se seguirá el respectivo procedimiento judicial de conformidad con los procedimientos establecidos por la ley. No obstante, el Banco, a través del Agente de Pago, podrá reponer el Bono, sin la necesidad del susodicho procedimiento judicial, cuando el Banco considere que, a su juicio, es totalmente cierto que haya ocurrido tal hurto, pérdida o destrucción. Queda entendido que como condición previa para la reposición del Bono sin que se haya recurrido al procedimiento judicial, el interesado deberá proveer todas aquellas garantías, informaciones, pruebas u otros requisitos que el Banco exija a su sola discreción en cada caso. Cualquier costos y cargos relacionados con la reposición judicial o extrajudicial de un Bono correrán por cuenta del Tenedor Registrado.

**(g) Prescripción**

Los derechos de los Tenedores Registrados de los Bonos prescribirán de conformidad con lo previsto en la ley. Todo reclamo de pago contra el Emisor respecto de los Bonos prescribirá a los 3 años de la fecha de su vencimiento.

### **13. Notificaciones**

#### **(a) Al Emisor**

Toda notificación o comunicación al Emisor deberá ser dada por escrito, firmada y entregada personalmente por el Tenedor Registrado o mediante envío por correo, porte pagado, a la última dirección del Emisor que aparezca en el Registro, como se detalla a continuación:

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S.A.**  
P.H. Grupo Mundial,  
Avenida La Rotonda y Boulevard Costa del Este  
Apartado 0816-03366  
Ciudad de Panamá, República de Panamá  
Atención: Mariela Arze  
mariela.arze@banvivienda.com  
Teléfono: 306-2000  
Fax: 300-2172

#### **(b) Al Agente de Pago, Registro y Transferencia**

Toda notificación o comunicación al Agente de Pago deberá ser dada por escrito y entregada en la forma en que se detalla en el Contrato de Agencia, a la dirección que se detalla a continuación:

**BANCO GENERAL, S.A.**  
Torre Banco General Piso 18  
Calle Aquilino de la Guardia y Ave. 5B Sur  
Apartado 0816-00843  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono 303-8000  
Fax 269-0910  
Atención: Tamara de León  
tadeleon@bgeneral.com  
www.bgeneral.com

Si la comunicación es entregada personalmente se entenderá recibida desde la fecha en que conste el acuse de recibo correspondiente, si se envía por correo dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se deposite en las oficinas de correo, si se envía por telefax desde la fecha de su envío y por correo electrónico de no recibirse un mensaje generado automáticamente de que dicho correo electrónico no ha sido enviado.

Toda notificación o comunicación al Emisor, o al Agente de Pago se considerará debida y efectivamente dada en la fecha en que sea satisfactoriamente entregada al Emisor o al Agente de Pago de conformidad con lo establecido en esta sección. El Emisor y el Agente de Pago podrán variar sus direcciones mediante notificación a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y a la Superintendencia del Mercado de Valores.

#### **(c) Al Custodio**

Cualquier notificación o comunicación al Custodio o a la Central de Valores se considerará debida y efectivamente dada si dicha notificación es dada por escrito y entregada conforme a las reglas y procedimientos aplicables de dicho Custodio o Central de Valores, y en ausencia de dichas reglas y procedimientos se considerará dada si es (i) entregada personalmente, o (ii) enviada por servicio de courier prepagado a la dirección de dicho Custodio o Central de Valores que se detalla a continuación:

**CENTRAL LATINOAMERICANA DE VALORES, S.A.**  
Edificio Bolsa de Valores de Panamá  
Avenida Federico Boyd y Calle 49  
Ciudad de Panamá, República de Panamá

Atención: Iván Diaz  
latinc@latinclear.com  
Tel. 214-6105  
Fax 214-8175  
www.latinclear.com.pa

Las notificaciones enviadas por courier se entenderán otorgadas cuando sean recibidas.

**(d) Notificaciones a los Tenedores Registrados**

Toda notificación o comunicación del Emisor o del Agente de Pago a los Tenedores Registrados deberá hacerse, a opción del Emisor o del Agente de Pago, mediante envío por correo, porte pagado, a la última dirección del Tenedor Registrado que aparezca en el Registro o mediante publicación en dos diarios locales de amplia circulación, una vez en cada diario, en dos (2) Días Hábiles distintos y consecutivos. La notificación o comunicación se considerará debida y efectivamente dada en el primer caso en la fecha en que sea franqueada, independientemente de que sea o no recibida por el Tenedor Registrado y en el segundo caso en la fecha de la segunda publicación del aviso..

**14. Ley Aplicable**

Los Bonos se regirán y sus términos y condiciones serán interpretados de conformidad con las leyes de la República de Panamá y a los reglamentos y resoluciones de la SMV relativos a esta materia.

**15. Restricciones de la Emisión**

La Emisión no estará limitada en cuanto a número de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia ó derechos preferentes que puedan menoscabar su liquidez.

**B. Plan de Distribución de los Bonos**

**1. Suscriptor y Agentes de Venta**

Banco General, S.A., (el “Suscriptor”), cuyo domicilio principal es Torre Banco General, Piso 18, Calle Aquilino de la Guardia y Ave. 5 B Sur, Ciudad de Panamá, República de Panamá, ha celebrado un contrato de suscripción de bonos con el Emisor por hasta US\$30,000,000 de cualesquiera de las Series de la Emisión (indistintamente, a opción del Suscriptor) (el “Contrato de Suscripción”), mediante el cual el Suscriptor se compromete a suscribir los Bonos a un precio igual al cien por ciento (100%) del valor nominal, más intereses acumulados, de haberlos, sujeto a que el Emisor cumpla con una serie de requisitos, que incluyen el perfeccionamiento de la documentación que ampara la Emisión, la autorización de la Emisión para la venta al público por parte de la SMV y la aprobación de la BVP para listar la Emisión, entre otros.

Los Bonos que no sean suscritos por Banco General, S.A. serán colocados en el mercado primario mediante oferta pública a través de la BVP, principalmente en el mercado local. Para efectos de la colocación del resto de los Bonos a través de la BVP, el Emisor ha contratado los servicios de BG Investment Co., Inc. y a BG Valores, S.A., ambas como Casas de Valores exclusivas de la Emisión para la colocación de los Bonos en el mercado primario a través de la BVP y como Casas de Valores exclusivas del Suscriptor para la compra de los Bonos a través de la BVP. No se ha suscrito un acuerdo sobre el monto de los Bonos de la Emisión que colocará cada Casa de Valores y el mismo será determinado en base a la capacidad y esfuerzos que realice cada Casa de Valores para la colocación de los Bonos. Tanto BG Investment Co., Inc. como BG Valores, S.A. cuentan con un puesto de bolsa en la BVP y con corredores de valores autorizados por la SMV de acuerdo a la Resoluciones CNV-322-00 de 24 de noviembre de 2000 y CNV-376-00 de 22 de diciembre de 2000, respectivamente. Las oficinas de BG Investment Co., Inc. están ubicadas en el Edificio BG Valores, calle Aquilino de la Guardia y Ave. 58, ciudad de Panamá, República de Panamá y su número de teléfono es el (507) 205-1700 y su número de fax es el (507) 205-1712. Las oficinas de BG Valores, S.A. están ubicadas en el Edificio BG Valores, calle Aquilino de la Guardia y calle 58, ciudad de Panamá, República de Panamá y su número de teléfono es el (507) 205-1700 y su número de fax es el (507) 205-1712. El Emisor pagará a BG Investment Co., Inc. o a BG Valores, S.A., por realizar la negociación de los Bonos en la BVP, una comisión de 0.125% anualizado sobre el valor nominal de los Bonos, el cual podrá variar a futuro según las

condiciones del mercado. Las comisiones que se generen por la negociación de los Bonos se pagarán en efectivo y contra venta neta liquidada. El Emisor se reserva el derecho de aumentar o disminuir el monto de la comisión a pagar por la distribución y negociación de los Bonos, según las condiciones de mercado.

Será responsabilidad del Emisor pagar las tarifas y comisiones cobradas tanto por la SMV como por la BVP, referentes al registro, supervisión y negociación primaria de la presente Emisión. A su vez, todos los demás gastos relativos a la presente Emisión serán responsabilidad del Emisor.

Como se detalla en la Sección III.G.2., el Suscriptor, quien también actúa como Agente Estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión, y el Emisor tienen una relación comercial como resultado de financiamientos concedidos por Banco General al Emisor. No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y Banco General.

El Emisor pagará al Suscriptor una comisión de estructuración equivalente al 0.20% sobre el monto total de la Emisión.

## **2. Limitaciones y Reservas**

La Emisión no tiene limitantes en cuanto a las personas que pueden ser Tenedores Registrados, ni en cuanto al número o porcentaje de Bonos que puede adquirir un Tenedor Registrado, ni derechos preferentes que puedan menoscabar la liquidez de los valores.

No se ha reservado o asignado monto alguno de la presente Emisión para su venta a un grupo de inversionistas específico, incluyendo ofertas de accionistas actuales, sociedades afiliadas o subsidiarias, directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, empleados o ex-empleados del Emisor ni estas personas tienen un derecho de suscripción preferente sobre los Bonos, ni a inversionistas institucionales, ni existen ofertas, ventas o transacciones en colocación privada.

Los fondos recaudados con la presente Emisión serán utilizados según se describe en la Sección III.E de este Prospecto Informativo.

## **C. Mercados**

La oferta pública de los Bonos fue registrada ante la SMV y su venta autorizada mediante Resolución SMV No. 467-15 de 30 de julio de 2015. Esta autorización no implica que la SMV recomiende la inversión en tales valores ni representa opinión favorable o desfavorable sobre las perspectivas del negocio. La SMV no será responsable por la veracidad de la información presentada en este Prospecto Informativo o de las declaraciones contenidas en las solicitudes de registro.

Los Bonos han sido listados para su negociación en la BVP y serán colocados mediante oferta pública primaria en dicha bolsa de valores. El listado y negociación de estos valores ha sido autorizado por la BVP. Esta autorización no implica su recomendación u opinión alguna sobre dichos valores o el Emisor.

## **D. Gastos de la Emisión**

La Emisión mantiene los siguientes descuentos y comisiones, los cuales suman US\$862,688 y representan el 0.863% de la Emisión:

<b>Precio al público</b>	<b>Comisión de Estructuración, Suscripción, Colocación y Venta</b>	<b>Cantidad Neta al Emisor</b>
<b>Por unidad</b>	1,000	8.63
<b>Total</b>	100,000,000	862,688
		991.37
		99,137,313

Adicionalmente, el Emisor incurrirá en los siguientes gastos aproximados, los cuales representan el 0.180% de la Emisión:

Comisión o Gasto	Periodicidad	Monto	% de la Emisión
Tarifa de Registro por Oferta Pública SMV	Inicio	15,000	0.015%
Comisión de Negociación en la BVP	Inicio	46,563	0.047%
Inscripción de la Emisión en la BVP	Inicio	535	0.001%
Inscripción de Macrotítulo en LatinClear	Inicio	482	0.000%
Comisión de Agente de Pago, Registro y Transferencia	Anual	10,700	0.011%
Comisión de Agente Fiduciario	Anual	21,400	0.021%
Otros Gastos (legales, propaganda, impresión, otros aprox.)		85,440	0.085%
<b>Total</b>		<b>180,119</b>	<b>0.180%</b>

El monto aproximado a recibir por parte del Emisor de colocarse la totalidad de los Bonos neto de comisiones y gastos (de US\$1,042,806 o 1.04% del total de la Emisión) sería de aproximadamente US\$98,957,194.

#### E. Uso de los Fondos

El Banco destinará la totalidad de los recursos netos recaudados a través de la colocación de los Bonos de esta Emisión, por un aproximado de US\$98,957,194, al crecimiento de su cartera y la diversificación de su fuente de fondeo.

#### F. Impacto de la Emisión

De colocarse la totalidad de la Emisión de Bonos, los pasivos del Banco al 31 de diciembre de 2014 aumentarían en US\$100.0 millones para alcanzar un total de US\$1,434.7 millones, mientras que la relación pasivo / patrimonio aumentaría de 9.70 veces a 10.42 veces y la relación pasivo / capital pagado aumentaría de 17.05 veces a 18.33 veces.

La siguiente tabla presenta en forma comparativa los pasivos y fondos de capital del Banco al 31 de diciembre de 2014 antes y después de la oferta de la presente Emisión de Bonos, asumiendo la total colocación de la Emisión:

31 de Diciembre de 2014		
	Antes de la Oferta	Después de la Oferta
<b>Pasivos</b>		
<b>Depósitos</b>		
A la vista	\$104,793,624	\$104,793,624
Ahorro	\$310,499,297	\$310,499,297
A plazo	<u>\$631,821,791</u>	<u>\$631,821,791</u>
<b>Total de depósitos</b>	<b>1,047,114,712</b>	<b>1,047,114,712</b>
Financiamientos Recibidos	\$117,616,690	\$117,616,690
Bonos por pagar	66,123,652	166,123,652
Valores Comerciales Negociables (VCNs)	76,807,007	76,807,007
Otros pasivos	<u>27,073,496</u>	<u>27,073,496</u>
<b>Total de Pasivos</b>	<b>1,334,735,557</b>	<b>1,434,735,557</b>
<b>Patrimonio</b>	<b>137,634,517</b>	<b>137,634,517</b>
<b>Total de Pasivos y Patrimonio</b>	<b>1,472,370,074</b>	<b>1,572,370,074</b>
<b>Relación Pasivo / Patrimonio</b>	<b>9.70x</b>	<b>10.42x</b>
<b>Relación Pasivo / Capital Pagado</b>	<b>17.05x</b>	<b>18.33x</b>

No obstante lo anterior, cabe notar que el Emisor ha solicitado en paralelo a esta Emisión de Bonos Corporativos, el registro de una Emisión de VCNs de hasta US\$50,000,000.00, por lo que de colocarse la totalidad de la Emisión de los Bonos, conjuntamente con la totalidad de los VCNs, la razón total pasivos / capital pagado pasaría a ser 18.97 veces después de las emisiones, conforme a continuación:

<b>31 de Diciembre de 2014</b>		
	<b>Antes de la Oferta</b>	<b>Después de la Oferta</b>
<b>Pasivos</b>		
<b>Depósitos</b>		
A la vista	\$104,793,624	\$104,793,624
Ahorro	\$310,499,297	\$310,499,297
A plazo	<u>\$631,821,791</u>	<u>\$631,821,791</u>
<b>Total de depósitos</b>	<b>1,047,114,712</b>	<b>1,047,114,712</b>
Financiamientos Recibidos	\$117,616,690	\$117,616,690
Bonos por pagar	66,123,652	166,123,652
Valores Comerciales Negociables (VCNs)	76,807,007	126,807,007
Otros pasivos	<u>27,073,496</u>	<u>27,073,496</u>
<b>Total de Pasivos</b>	<b>1,334,735,557</b>	<b>1,484,735,557</b>
<b>Patrimonio</b>	<b>137,634,517</b>	<b>137,634,517</b>
<b>Total de Pasivos y Patrimonio</b>	<b>1,472,370,074</b>	<b>1,622,370,074</b>
<b>Relación Pasivo / Patrimonio</b>	<b>9.70x</b>	<b>10.79x</b>
<b>Relación Pasivo / Capital Pagado</b>	<b>17.05x</b>	<b>18.97x</b>

## **G. Garantías**

Los Bonos estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía, cuyo patrimonio estará comprendido primordialmente por las siguientes garantías, según dispone dicho Fideicomiso de Garantía:

- a. Todos aquellos otros Créditos Hipotecarios que el Fideicomitente Emisor, de tiempo en tiempo, ceda a favor del Fideicomiso administrado por el Fiduciario para que formen parte de la cartera cedida, de conformidad con el modelo de Contrato de Cesión;
- b. Todos los derechos, ganancias, intereses, créditos, beneficios, seguros y acciones que emanen, accedan o se deriven de los Créditos Hipotecarios cedidos al Fideicomiso administrado por el Fiduciario, de conformidad con el Fideicomiso;
- c. Aquellas sumas de dinero que sean aportadas por el Fideicomitente Emisor, de conformidad con las disposiciones del Fideicomiso;
- d. Todos aquellos otros bienes y derechos que, de tiempo en tiempo, sean traspasados o cedidos al Fideicomiso administrado por el Fiduciario, por el Fideicomitente Emisor o por terceras personas con la aceptación del Fiduciario, para que queden sujetos al Fideicomiso;
- e. Aquellos bienes en que el Fiduciario invierta cualesquiera de los activos líquidos que en algún momento formen parte de los Bienes Fiduciarios de conformidad con los términos del Fideicomiso;
- f. Aquellas ganancias de capital, intereses, bienes, dineros en efectivo y cualesquiera otros beneficios, derechos o acciones o privilegios que dimanen de, o accedan a, los bienes que conforman parte de los Bienes Fideicomitidos o que se reciban por la administración, venta, canje, reestructuración o disposición de los mismos; y
- g. Cualesquiera otros bienes que una Mayoría de los Beneficiarios autorice sean traspasados al Fideicomiso administrado por el Fiduciario.

La cartera de Créditos Hipotecarios deberá ser aceptable al Agente Fiduciario y que cumplir con las Condiciones de Elegibilidad que se definen más adelante, y deberá mantener en todo momento un valor total que cubra al menos 120% del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación (la “Cobertura de Garantías”).

Los Créditos Hipotecarios de la cartera otorgados en garantía mantendrán las siguientes Condiciones de Elegibilidad:

1. Un plazo remanente de treinta (30) años o menos y con amortizaciones mensuales a capital.
2. Aquellos que no causen que se pierda la Composición de la Cartera de Créditos Hipotecarios.
3. Una morosidad a capital e intereses de los Créditos Hipotecarios máxima de sesenta (60) días.
4. Un monto máximo de cada Crédito Hipotecario al momento de la cesión de trescientos mil dólares (US\$300,000.00).
5. Que el desembolso del préstamo correspondiente a cada Crédito Hipotecario haya ocurrido al menos seis (6) meses antes de la cesión de dicho Crédito Hipotecario al Fideicomiso de Garantía.
6. Cada préstamo debe estar denominado en Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, y sus deudores ser residentes panameños.
7. No existen segundas hipotecas o gravámenes adicionales, ni secuestros ni embargos sobre los activos que garantizan el Crédito Hipotecario.

Composición de la Cartera de Créditos Hipotecarios: significará la composición que debe de tener la cartera de Créditos Hipotecarios cedidos al Fideicomiso de Garantía, que será: (i) al menos cincuenta por ciento (50%) de los Créditos Hipotecarios deberá tener una relación saldo a capital de cada Crédito Hipotecario entre el valor del bien dado en garantía de dicho Crédito Hipotecario máxima del noventa por ciento (90%), (ii) hasta un cincuenta por ciento (50%) de la totalidad de dichos Créditos Hipotecarios podrá tener una relación saldo a capital de cada Crédito Hipotecario entre el valor del bien dado en garantía de dicho Crédito Hipotecario entre noventa y un por ciento (91%) y noventa y cinco por ciento (95%), y (iii) ningún Crédito Hipotecario podrá tener una relación saldo a capital de cada Crédito Hipotecario entre el valor del bien dado en garantía de dicho Crédito Hipotecario mayor de noventa y cinco por ciento (95%). Adicionalmente un mínimo de sesenta y cinco por ciento (65%) de los Créditos Hipotecarios de la cartera, calculado sobre el monto mínimo requerido para cumplir con la Cobertura de Garantías, deberán estar sujetos a tasas bajo la Ley de Interés Preferencial.

Créditos Hipotecarios: significará (i) cada uno y el conjunto de los créditos hipotecarios y anticréticos conformados por préstamos residenciales garantizados por primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles en la República de Panamá y que cumplan con las Condiciones de Elegibilidad estipuladas, que el Fideicomitente ceda al Fiduciario, y (ii) todos los derechos, acciones, garantías y privilegios que accedan a tales créditos o se deriven de los mismos.

## **1. Cesión de los Créditos Hipotecarios**

Los Créditos Hipotecarios para cumplir con la Cobertura de Garantía para la emisión y liquidación de las Series A, B y C serán cedidos dentro de los sesenta (60) días calendarios siguientes a la Fecha de Liquidación de la respectiva Serie manteniendo dichos Créditos Hipotecarios las Condiciones de Elegibilidad y Composición de la Cartera de Créditos Hipotecarios descritas en el presente Prospecto.

## **2. Generales del Fideicomiso de Garantía**

El Fideicomiso de Garantía será constituido a más tardar en la Fecha de Liquidación de los Bonos y estará sujeto a las leyes de la República de Panamá.

Dicho Fideicomiso se constituirá, en la ciudad de Panamá y tendrá su domicilio en las oficinas del Fiduciario. El Fiduciario no podrá disponer de los Bienes Fiduciarios en forma contraria o distinta a la establecida en Fideicomiso.

El objetivo del Fideicomiso es el de garantizar los Bonos de esta Emisión.

El Fiduciario es BG Trust, Inc. una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita a la ficha cuatrocientos cuarenta y cuatro mil setecientos diez (444710), documento

quinientos cincuenta y ocho mil ochocientos treinta (558830) de la Sección Mercantil del Registro Público con licencia fiduciaria fue otorgada mediante Resolución FID. No. 001-2004 del 9 de enero de 2004 y domicilio en:

**BG Trust, Inc.**

Calle Aquilino de La Guardia y Ave. 5 B Sur  
Torre Banco General, Piso 18  
Apartado 0816-00843, Panamá, República de Panamá  
Atención: Valerie Voloj  
e-mail: vvoloj@bgeneral.com  
Teléfonos: 303-5000  
Fax: 269-0910

La persona encargada del Fideicomiso por parte del Fiduciario es la señora Valerie Voloj. El Fiduciario se dedica exclusivamente a la administración de fideicomisos y no ha sido objeto de ninguna sanción en firme por parte de su ente supervisor.

El Emisor, sus subsidiarias o afiliadas no tienen obligaciones pendientes con el Fiduciario. No obstante lo anterior, Banco General, S.A. (propietario 100% de BG Investment Co., Inc. y a su vez propietario 100% de las acciones de BG Trust, Inc.) y el Emisor mantienen a la fecha las siguientes obligaciones pendientes al 31 de diciembre de 2014:

<b>Facilidad</b>	<b>Monto</b>	<b>Tasa</b>	<b>Vencimiento</b>
Bonos Corporativos (2005)	\$917,427	Libor + 2.62%	30.04.2015
Bonos Corporativos (2013) – Serie A	\$7,500,000	4.25%	28.06.2016
Bonos Corporativos (2013) – Serie B	\$10,500,000	5.25%	28.06.2018
Bonos Corporativos (2013) – Serie C	\$16,666,667	4.25%	26.12.2016
Bonos Corporativos (2013) – Serie D	\$2,250,000	5.25%	13.11.2018
Préstamo Puente	\$50,000,000	4.25%	01.07.2015
<b>Total</b>	<b>\$87,834,094</b>		

**Bonos Corporativos (2005):** La SMV mediante Resolución CNV No. 101-2005 del 27 de abril de 2005 autorizó la emisión de bonos corporativos por US\$50,000,000 en una sola serie. Los intereses son pagaderos trimestralmente y el capital de los bonos se amortiza mediante abonos trimestrales, iguales y consecutivos hasta su vencimiento. Los bonos no podrán ser redimidos anticipadamente. La emisión está garantizada por una cartera de créditos hipotecarios cedida a un fideicomiso y cuyo valor total debe cubrir al menos el 120% del saldo insoluto a capital de los bonos emitidos y en circulación.

**Bonos Corporativos (2013):** La SMV mediante Resolución SMV No. 223-13 del 27 de junio de 2013 autorizó la emisión de bonos corporativos por US\$100,000,000 en cuatro (4) series, la Serie A, la Serie B, la Serie C y la Serie D de \$25,000,000 cada una. Los intereses de los bonos son pagaderos trimestralmente y el capital de cada serie se amortiza mediante abonos trimestrales, iguales y consecutivos hasta su vencimiento respectivo. Los bonos no podrán ser redimidos anticipadamente. La emisión está garantizada por una cartera de créditos hipotecarios cedida a un fideicomiso y cuyo valor total debe cubrir al menos 120% del saldo insoluto a capital de los bonos emitidos y en circulación.

**Préstamo Puente:** el Banco General otorgó al Emisor un préstamo puente a corto plazo por un monto de US\$50,000,000 para financiar las necesidades de fondeo del Emisor. El plazo del préstamo puente es de tres (3) meses renovables por períodos adicionales a opción de Banco General. Los intereses del préstamo son pagaderos mensualmente y el capital es pagadero al vencimiento. El préstamo no cuenta con garantía.

Banco General, S.A. actuará como Agente de Pago de la Emisión y también se ha comprometido a suscribir Bonos de cualesquiera de las Series indistintamente, a opción de Banco General, hasta por un monto de US\$30,000,000.00 según Contrato de Suscripción fechado 31 de julio de 2015.

El Fideicomitente del Fideicomiso de garantía será el Emisor. Banvivienda mantiene su oficina principal en el PH Grupo Mundial, Avenida La Rotonda y Boulevard Costa del Este, el número de teléfono es el 306-2000, su número

de fax es el 300-2172 y su apartado postal 0816-03366, Panamá, República de Panamá. Su sitio web es: [www.banvivienda.com](http://www.banvivienda.com).

Los bienes objeto del Fideicomiso son de propiedad del Emisor.

Corresponden al Emisor las siguientes obligaciones:

1. Ceder de manera irrevocable e incondicional, a favor del Fiduciario dentro de los sesenta (60) días calendarios siguientes a la Fecha de Liquidación de los Bonos de las Series A, B y C, según aplique, los Créditos Hipotecarios que sean suficientes para cumplir con la Cobertura de Garantía correspondiente en cada momento de la Emisión. Dichas cesiones y traspasos se harán usando el modelo de Contrato de Cesión adjunto como Anexo A al instrumento de Fideicomiso.
2. Realizar el Aporte a que hace referencia la cláusula SEXTA del Fideicomiso en caso que ello sea necesario de conformidad con las estipulaciones del Fideicomiso.
3. Cumplir con todos los términos y condiciones del Contrato de Cesión.
4. Pagar al Fiduciario todos los gastos y honorarios, así como los de los Agentes y personas que el Fiduciario contrate en la ejecución del Fideicomiso de Garantía, incluyendo todos los gastos judiciales y extrajudiciales de cobranza y de administración, venta, liquidación o ejecución de los Bienes Fideicomitidos.
5. Proveer al Fiduciario de todos los documentos y/o informes que este puede razonablemente requerir para la ejecución del Fideicomiso de Garantía.
6. En caso de que exista un Evento de Vencimiento Anticipado, el Emisor deberá otorgar al Fiduciario toda la información y cooperación necesaria para lograr la notificación de las cesiones de los Créditos Hipotecarios a los deudores y/o garantes hipotecarios de dichos créditos.
7. Realizar todas las gestiones que sean necesarias para que se perfeccionen las Garantías correspondientes y necesarias para cumplir con la Cobertura de Garantía, tomando en consideración el monto de todas las Series de la Emisión que se van a emitir, lo que implica, sin limitar, la cesión de Créditos Hipotecarios adicionales a las cesiones existentes, de manera que las mismas se encuentren debidamente inscritas en el Registro Público dentro de los sesenta (60) días calendarios siguientes a la Fecha de Liquidación de la respectiva Serie.
8. En general hacer cuanto el Fiduciario razonablemente le solicite para permitirle cumplir con sus obligaciones bajo el presente instrumento.
9. Cumplir con todas las Obligaciones De Hacer, No Hacer y Condiciones Financieras estipuladas en el Prospecto Informativo de la Emisión de Bonos garantizada con el Fideicomiso y con cualquier otra obligación determinada en la ley y demás disposiciones aplicables.
10. Remitir trimestralmente al Fiduciario dentro de los diez (10) días calendario siguientes a cada Fecha de Reporte el Informe de Garantías a que hace referencia la cláusula SEPTIMA del Fideicomiso.
11. Remitir trimestralmente al Fiduciario, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a cada Fecha de Reporte, una certificación sobre el cumplimiento de la Cobertura de Garantías, las Condiciones de Elegibilidad y la Composición de la Cartera de Créditos Hipotecarios, así como de las Obligaciones de Hacer y de las Obligaciones de No Hacer a su cargo contempladas en el Prospecto de la Emisión, debidamente firmada por el Gerente General o Subgerente General o por cualquier otro ejecutivo aceptable al Fiduciario.
12. Informar al Fiduciario sobre cualquier resolución que dicte la Superintendencia de Bancos sobre liquidación voluntaria, intervención reorganización y/o liquidación forzosa, tan pronto tenga conocimiento de la misma.

El Fideicomiso es oneroso y el Fiduciario cobrará una comisión anual de US\$20,000.00 la cual deberá ser cancelada por el Emisor. En caso de que el Fideicomitente Emisor no efectúe el pago requerido, el Fiduciario podrá deducir el mismo directamente de los Bienes Fideicomitidos.

No existe gasto alguno relacionado con el Fideicomiso que corresponda pagar a los Tenedores Registrados.

Los Beneficiarios Primarios del Fideicomiso de Garantía son los Tenedores Registrados de los Bonos.

El Fideicomiso de Garantía es irrevocable, puro y simple y se extinguirá cuando ocurra alguno de los siguientes eventos:

1. Cuando todas las sumas de capital e intereses y cualesquiera otras sumas adeudadas a los Tenedores de las distintas Series de la Emisión, al Fiduciario y al Agente de Pago, Registro y Transferencia sean pagadas en su totalidad, según certificación del Agente de Pago, Registro y Transferencia.
2. Una vez todos los Bienes Fideicomitidos hubiesen sido vendidos y liquidados y el producto de dicha venta hubiese sido entregado al Agente de Pago, Registro y Transferencia conforme a lo contemplado en el Fideicomiso.
3. Por el cumplimiento de los fines para los cuales fue constituido el Fideicomiso o por hacerse imposible su cumplimiento.
4. Por cualquiera otra causa establecida en el Contrato de Fideicomiso, en los términos y condiciones del Prospecto Informativo o en la legislación panameña.

El Agente Fiduciario podrá ser removido a solicitud de la Mayoría de los Tenedores Registrados en los siguientes casos:

1. En caso de que sus intereses sean incompatibles con los intereses de los tenedores registrados de los Bonos o del Emisor.
2. Si administra los bienes del fideicomiso sin la diligencia de un buen padre de familia.
3. En caso de que el Fiduciario cierre sus oficinas en la Ciudad de Panamá o sus autorizaciones para prestar los servicios contratados sean canceladas o revocadas.
4. En caso de que el Fiduciario sea sometido a una orden toma de control administrativo y operativo o investigado por la Superintendencia de Bancos.
5. En caso de que el Fiduciario sea disuelto o caiga en insolvencia, concurso de acreedores o quiebra.
6. En caso de que en la opinión razonable de la Mayoría de los Tenedores Registrados, el Fiduciario incurra, ya sea por acción u omisión, en negligencia, dolo o en culpa grave en el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso.

Concurrentemente con la remoción del Agente Fiduciario, la Mayoría de los Tenedores Registrados nombrará un fiduciario sustituto que contará con licencia fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos y la experiencia requerida para la prestación de los servicios a que hace referencia el presente documento.

El Agente Fiduciario podrá renunciar a su cargo en cualquier momento, sin tener causa justificada para ello y sin responsabilidad alguna, en cuyo caso deberá dar al Emisor un aviso previo de por lo menos sesenta (60) días calendario de antelación, a fin de que el Emisor nombre un nuevo fiduciario en dicho plazo.

Si transcurrido el plazo de sesenta (60) días antes mencionado el Emisor no designase a un nuevo fiduciario, entonces el Agente Fiduciario podrá nombrar como su sustituto a una empresa fiduciaria que cuente con la correspondiente licencia de la Superintendencia de Bancos.

Queda entendido que la renuncia y correspondiente sustitución del Agente Fiduciario no alterará la condición de irrevocabilidad del Fideicomiso, independientemente de quien actúe como fiduciario sustituto, y el Fideicomiso subsistirá íntegramente a pesar de dichas circunstancias, ya que el traslado de propiedad de los Bienes Fideicomitidos se hará en atención a los fines del Fideicomiso de Garantía y no en atención al Agente Fiduciario y el Agente Fiduciario cooperará en todo momento con la entrega de minutos y demás documentos que se requieran de él para concretar la transición de los Bienes Fideicomitidos al nuevo fiduciario.

La renuncia del Agente Fiduciario no será efectiva hasta la designación del nuevo fiduciario. En caso que renuncie el Agente Fiduciario y no exista otra entidad que lo reemplace en sus funciones, se debe notificar a los Tenedores Registrados, a la SMV, a la BVP y a la Superintendencia de Bancos.

Los deberes y responsabilidades del Agente Fiduciario se circunscriben única y exclusivamente a los que se especifican en el Fideicomiso de Garantía y son los siguientes:

1. Aceptar y mantener durante toda la vigencia de la Emisión y del Fideicomiso de Garantía, la cesión irrevocable e incondicional de los Créditos Hipotecarios.
2. Proceder con la ejecución, administración y/o disposición total o parcial de los Bienes Fideicomitidos ante una Declaración de Vencimiento Anticipado, según lo establecido en este instrumento. El Fiduciario efectuará todos los actos inherentes a su cargo para salvaguardar los intereses de los Tenedores Registrados.

3. Entregar al Emisor, al Agente de Pago, Registro y Transferencia y a los Tenedores Registrados (a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia), las informaciones, datos y reportes que soliciten, sin perjuicio de las demás obligaciones previstas en el Fideicomiso y la ley.
4. Enviar de forma trimestral al Emisor para su respectiva presentación a la Superintendencia del Mercado de Valores en su informe trimestral (IN-T), una certificación en la cual consten los bienes y derechos que constituyen los Bienes Fideicomitidos.
5. Recibir, mantener y administrar los fondos de dinero que sean aportados al Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso y establecer las cuentas fiduciarias que sean necesarias para el depósito de dicho dineros. Estas cuentas podrán ser establecidas en Banco General, S.A.
6. Remitir a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá y demás autoridades competentes, la información que se le requiera sobre su gestión como Fiduciario u otra que conforme a la ley deba suministrar, en los plazos que dichas autoridades requieran.
7. Actuar a través de mandatario (s) o apoderado (s) en lo que sea necesario o conveniente, a su entero juicio y discreción, para ejecutar los poderes y responsabilidades de Fiduciario y como tal, constituir apoderados judiciales para incoar y seguir hasta su conclusión los procesos judiciales que sean necesarios en contra del Emisor, llegado el caso del incumplimiento de sus obligaciones según queda estipulado en el Fideicomiso, o cualquier otra acción o medida judicial o extrajudicial que le pudiera corresponder a un acreedor o de otra manera, iniciar y seguir hasta su conclusión toda y cualquier acción que le pueda corresponder al dueño o titular de cualquiera de los Bienes Fideicomitidos.
8. Requerir del Agente de Pago, Registro y Transferencia los informes que juzgue necesarios para tener un conocimiento actual del cumplimiento de las obligaciones de parte del Emisor.
9. Deducir de los Bienes Fideicomitidos, los fondos que sean necesarios para sufragar los gastos inherentes a la ejecución judicial, administración, conservación y/o disposición de los Bienes Fideicomitidos.
10. Suministrar al Agente de Pago, Registro y Transferencia cualquier información relacionada al Fideicomiso, que sea requerida por los Tenedores Registrados. Dicha información será suministrada a través de la oficina del Agente de Pago, Registro y Transferencia y su costo será asumido por el solicitante.
11. Cumplir, con la diligencia debida, las obligaciones que le impone este contrato y la ley.

El Agente Fiduciario no está sujeto ni a prohibiciones ni a limitaciones especiales.

El Agente Fiduciario deberá administrar y disponer de los Bienes Fideicomitidos en la forma establecida en el Fideicomiso de Garantía y en este Prospecto.

#### **(a) Administración en General de los Bienes Fideicomitidos**

- (i) Dentro de los diez (10) días calendario siguientes a cada Fecha de Reporte, el Emisor deberá enviar al Fiduciario, por los medios electrónicos que de común acuerdo éstos establezcan, un informe detallado de los Créditos Hipotecarios cedidos al Fideicomiso (el “Informe de Garantías”) el cual contendrá, como mínimo el nombre de los deudores, los saldos a capital de cada Crédito Hipotecario, la morosidad que reflejen dichos Créditos, así como el detalle de los cálculos para determinar el cumplimiento de la Cobertura de Garantías, las Condiciones de Elegibilidad y la Composición de la Cartera de Créditos Hipotecarios. Queda entendido que el Fiduciario tomará como concluyente la información suministrada por el Emisor en dicho Informe de Garantías y no tendrá obligación de recomputar, recalcular o verificar la exactitud de la misma.
- (ii) Aquellos Créditos Hipotecarios que no cumplan con las Condiciones de Elegibilidad no podrán ser considerados para el cálculo de la Cobertura de Garantías y el Fiduciario podrá, a solicitud del Emisor, traspasarle de vuelta dichos Créditos Hipotecarios..
- (iii) En caso de incumplimiento de la Cobertura de Garantías, el Emisor se compromete incondicional e irrevocablemente a ceder al Fiduciario, a más tardar en el Día de Ajuste inmediatamente siguiente a la última Fecha de Reporte, los Créditos Hipotecarios adicionales o las sumas de dinero en efectivo u otros bienes que sean necesarios transferir al Fiduciario para cumplir con la Cobertura de la Garantías. “Día de Ajuste” significa los días treinta (30) de abril, treinta (30) de julio, treinta (30) de octubre y treinta (30) de enero de cada año hasta la terminación del Fideicomiso.
- (iv) Si en cualquier Día de Ajuste (1) el Emisor se encontrara al día en el pago de sus obligaciones de conformidad con los términos y condiciones de los Bonos y (2) el valor de los Bienes Fideicomitidos cubriese en exceso la Cobertura de Garantías, el Fiduciario podrá, a solicitud del Emisor y sin necesidad de solicitar el consentimiento de

los Tenedores Registrados, traspasar de vuelta al Emisor aquellos Bienes Fideicomitidos que mantenga en exceso de la Cobertura de Garantías.

- (v) A más tardar en cada Día de Ajuste, todos aquellos Créditos Hipotecarios, que según el Informe de Garantía (1) hayan vencido o hayan sido pre-pagados; o (2) tengan fechas de vencimiento de menos de tres (3) meses; o (3) muestren morosidad mayor a sesenta (60) días calendario; o (4) salvo en el caso de que lo siguiente se configure en una Causal de Vencimiento Anticipado, hayan sido secuestrados o embargados o estén sujetos a cualquier medida cautelar o de ejecución y continúen secuestrados o embargados o sujetos a medidas cautelares o de ejecución (esto también se aplica a las fincas que sirven de garantía a dichos Créditos Hipotecarios); o (5) cuyos respectivos deudores hayan sido declarados en quiebra o concurso de acreedores y continúen en dicha condición, deberán ser reemplazados por el Emisor con otros nuevos Créditos Hipotecarios que cumplan con las Condiciones de Elegibilidad o con dinero en efectivo u otros bienes que cuenten con la aprobación del Fiduciario y de la Mayoría de los Tenedores Registrados.
- (vi) No obstante lo estipulado anteriormente, siempre y cuando el Emisor no se encuentre en Mora en el pago de sus obligaciones de conformidad con los términos y condiciones de los Bonos, el Emisor podrá a su sola discreción, en cualquier momento, de tiempo en tiempo, solicitar por escrito al Fiduciario retirar del Fideicomiso de Garantía, y el Fiduciario deberá en este caso traspasarlo en dicho momento al Emisor, cualesquiera Créditos Hipotecarios, sumas de dinero en efectivo u otros bienes que formen parte de los Bienes Fideicomitidos, siempre y cuando estos sean en dicho mismo acto remplazados por otros Créditos Hipotecarios, dinero en efectivo u otros bienes cuyos saldos de capital o valor en su conjunto sean en dicha fecha iguales o mayores a los bienes retirados del Fideicomiso de Garantía.
- (vii) Queda entendido que el Emisor luego de la cesión de los Créditos Hipotecarios, y de acuerdo con la NIC número treinta y nueve (39), (1) retendrá todos los riesgos y beneficios de la propiedad de dichos Créditos Hipotecarios y (2) mantendrá la administración de los Créditos Hipotecarios y los derechos contractuales a los flujos de efectivo de dichos Créditos Hipotecarios, hasta tanto el Fiduciario no disponga lo contrario al emitir el Agente de Pago, Registro y Transferencia una Declaración de Vencimiento Anticipado por la ocurrencia de un Evento de Incumplimiento. En vista de lo anterior, mientras el Fiduciario no reciba del Agente de Pago, Registro y Transferencia dicha Declaración de Vencimiento Anticipado, el Emisor (1) continuará recibiendo directamente los pagos de capital e intereses de los Créditos Hipotecarios y (2) continuará ejerciendo todos los derechos de propiedad sobre dichos Créditos Hipotecarios para lo cual el Fiduciario le otorga por éste medio autorización, poder y consentimiento.

#### **(b) En caso de ocurrir un Evento de Vencimiento Anticipado**

En caso de que el Fiduciario reciba del Agente de Pago, Registro y Transferencia una Declaración de Vencimiento Anticipado de conformidad con lo establecido en este Prospecto Informativo de la Emisión y los Bonos, automáticamente y sin que ninguna persona deba cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito, todos los Bonos de la Emisión se constituirán en obligaciones de plazo vencido. Queda entendido que los Beneficiarios, por el solo hecho de la tenencia de los Bonos, han otorgado un poder irrevocable a favor del Fiduciario que le permite al mismo actuar en representación de dichos Beneficiarios de acuerdo a los términos y condiciones de los Bonos por tanto el Fiduciario procederá:

- (i) A solicitar por escrito al Emisor que realice el aporte extraordinario de dinero en efectivo (“el Aporte”) al Fideicomiso de Garantía en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de recibo de dicha solicitud, el monto que indique el Agente de Pago, Registro y Transferencia en la Declaración de Vencimiento Anticipado, sea necesario para cubrir el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación y los intereses devengados por los mismos, ya sean moratorios u ordinarios, y todos y cualesquiera gastos, comisiones u otras sumas adeudadas por el Emisor. El Emisor podrá reducir del Aporte la suma de dinero en efectivo que en dicho momento se encuentre en el Fideicomiso de Garantía y que el Fiduciario no hubiese indicado que sería destinada para pagar gastos, honorarios u otras sumas que deban ser pagadas por el Fideicomiso de Garantía.
- (ii) En caso que el Emisor no realice el Aporte antes descrito dentro del plazo establecido o si el mismo fuera insuficiente para pagar la totalidad del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación, los intereses devengados por los mismos, ya sean moratorios u ordinarios, y todos y cualesquiera gastos, comisiones u otras sumas adeudadas por el Emisor a los Beneficiarios, el Fiduciario y al Agente de Pago, Registro y Transferencia de conformidad con los términos de los Bonos, el Prospecto Informativo y el Fideicomiso de Garantía, el Fiduciario notificará formalmente a los deudores de los Créditos Hipotecarios que

se encuentren cedidos a favor del Fiduciario, mediante una Notificación cuyo modelo se adjunta como Anexo B del Fideicomiso, y a partir de la fecha de la notificación, el Fiduciario o un tercero a quien éste designe asumirá la administración de la cartera de Créditos Hipotecarios cedidos, con la finalidad de aplicar los fondos provenientes de dicha administración o los fondos provenientes de la ejecución de las garantías de dichos Créditos Hipotecarios, a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Emisión. El Fiduciario una vez asumida la administración de los Créditos Hipotecarios podrá también proceder con la venta y liquidación de todos los Bienes Fideicomitidos, en los términos, la forma y el precio que estime comercialmente razonables dadas las circunstancias del caso y la necesidad de disponer de dichos activos en el menor tiempo posible pudiendo venderlos en subastas públicas o ventas privadas (inclusive a través de bolsas de valores), individualmente o en lotes, como a su sólo juicio lo considere conveniente. El Fiduciario podrá obtener directrices o guías de una Mayoría de los Beneficiarios respecto de la venta y liquidación de los Bienes Fideicomitidos, aunque no está obligado a hacerlo.

(iii) El Fiduciario entregará al Agente de Pago, Registro y Transferencia el producto de la venta, liquidación y ejecución de los Bienes Fideicomitidos, así como el efectivo que forme parte de los Bienes Fideicomitidos, para cancelar a los Tenedores Registrados de los Bonos el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos y los intereses devengados por los mismos, ya sean moratorios u ordinarios, y todos y cualesquiera gastos, comisiones u otras sumas adeudadas por el Emisor a los Tenedores Registrados de los Bonos, luego de cubrir los siguientes gastos: (1) Gastos de cualquier proceso judicial que deba interponer el Fiduciario y los honorarios de abogado; (2) Gastos y honorarios del Fiduciario y cualesquiera otra suma que el Fiduciario hubiese pagado o considere que será necesario pagar para el cumplimiento del Fideicomiso; (3) Gastos y honorarios del Agente de Pago, Registro y Transferencia que apliquen de acuerdo a los términos y condiciones del Contrato de Agencia.

#### **(c) En Caso de Terminación del Fideicomiso**

Una vez hayan sido debidamente pagadas y satisfechas todas las obligaciones del Emisor para con los Beneficiarios del Fideicomiso de Garantía, según los términos y condiciones de los Bonos, así como todas las obligaciones de Emisor a favor del Fiduciario, según los términos y condiciones del Fideicomiso de Garantía, cualesquiera Bienes Fideicomitidos remanentes serán traspasados o devueltos al Emisor. El costo de dicho traspaso correrá por cuenta del Emisor o en su defecto con cargo a los Bienes Fideicomitidos.

#### **(d) Otras Generalidades del Fideicomiso de Garantía**

El Fideicomiso de Garantía establece que el patrimonio fideicomitido constituirá un patrimonio separado de los bienes personales del Agente Fiduciario y del Fideicomitente para todos los efectos legales, y, en consecuencia, los bienes que lo conforman no podrán ser secuestrados ni embargados, salvo por obligaciones incurridas o daños causados con la ejecución del Fideicomiso de Garantía, o por terceros cuando dichos bienes fiduciarios se hubieren traspasado al Fideicomiso de Garantía o retenido comprobadamente en fraude y perjuicio de sus derechos.

Toda notificación o comunicación al Emisor relacionada al Fideicomiso de Garantía, deberá ser dada por escrito y entregada y firmada por la persona que da la notificación o comunicación, a las direcciones estipuladas en el Contrato de Fideicomiso.

Todas las comunicaciones entre el Agente Fiduciario y los Tenedores Registrados deberán canalizarse a través del Agente de Pago. En caso de que el Agente Fiduciario reciba instrucciones contradictorias del Agente de Pago y de los Tenedores Registrados o Mayoría de Tenedores Registrados, el Agente Fiduciario procederá según las instrucciones que reciba del Agente de Pago.

El Agente Fiduciario no está obligado a dar caución especial de buen manejo.

El Contrato de Fideicomiso no contempla la resolución de controversias que surjan del Fideicomiso de Garantía mediante árbitros o arbitradores. Cualquier controversia que surja de la ejecución, falta de cumplimiento o interpretación de sus términos y condiciones, se someterá para su decisión ante la jurisdicción exclusiva de los tribunales de la República de Panamá.

La firma encargada de auditar al Agente Fiduciario de Garantía es KPMG Peat Marwick, con dirección comercial en el Edificio No. 54, Calle 50, apartado postal 0816-01089, Panamá, República de Panamá, Tel. 263-5677 y Fax 263-5335. El ejecutivo de la relación es Milton Ayon. Su dirección de correo electrónico es mayon@kpmg.com.

Copias de los documentos de la Emisión, incluyendo el Contrato de Fideicomiso de Garantía, podrán ser solicitadas por cualquier Tenedor Registrado en las oficinas del Agente Fiduciario, en el edificio Torre Banco General, Piso 18, Calle Aquilino de la Guardia, Panamá, República de Panamá. Los gastos que resulten de esta solicitud correrán por cuenta de quien efectúe la solicitud.

Para los efectos de la Ley 1 de 5 de enero de 1984 se designa como Agente Residente del Fideicomiso a la firma de abogados FABREGA, MOLINO & MULINO con oficinas en Calle 50, Edificio BMW Plaza, Piso 9, Ciudad de Panamá, República de Panamá, cuya persona de contacto es la Lic. Tatiana Abadía, Correo Electrónico: tabadía@fmm.com.pa, Teléfono: 301-6600.

El Fideicomiso de Garantía y las obligaciones, derechos y garantías que se deriven del mismo se regirán e interpretarán de acuerdo con las leyes de la República de Panamá.

#### **IV. INFORMACIÓN DEL EMISOR**

##### **A. Historia y Desarrollo del Banco**

###### **1. Descripción y Estructura Corporativa**

El Banco es una sociedad anónima organizada y en existencia de conformidad con las leyes de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No. 5125 de 5 de diciembre de 1980 de la Notaría Pública Primera del Circuito de Panamá, la cual se encuentra inscrita a la Ficha 064474, Rollo 5071, Imagen 0214 en la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, desde el 15 de diciembre de 1980. Desde su organización, el Banco ha reformado en varias ocasiones disposiciones de su pacto social. Dichas reformas se encuentran debidamente inscritas en el Registro Público. Tanto la razón social como la razón comercial del Emisor es Banco Panameño de la Vivienda, S.A. con denominación abreviada Banvivienda. La duración de la sociedad emisora es perpetua.

El Emisor cuenta con el Aviso de Operación No. 5071-214-64474-2007-37393 expedido por el Ministerio de Comercio e Industrias, para las actividades de negocio de banca en general en Panamá y el Exterior, arrendamiento financiero de bienes muebles y otras actividades asociadas, y una Licencia General Bancaria otorgada por la Comisión Bancaria Nacional (hoy la Superintendencia de Bancos de Panamá) mediante Resolución No. 2-81 de 14 de enero de 1981, la cual lo faculta para dedicarse al negocio bancario local e internacional.

El Emisor quedó registrado ante la SMV como empresa autorizada para administrar fondos de cesantía mediante Resolución No. 989 de 14 de febrero de 1996. A partir de diciembre de 1991, mediante Resolución No. 201-021 del Ministerio de Hacienda y Tesoro (hoy Ministerio de Economía y Finanzas), el Banco fue autorizado para ejercer el negocio de arrendamiento financiero.

El Emisor mantiene su oficina principal en la Avenida La Rotonda y Boulevard Costa del Este, el número de teléfono es el 306-2000, su número de fax es el 300-2172 y su apartado postal 0816-03366, Panamá, República de Panamá. Su sitio web es: [www.banvivienda.com](http://www.banvivienda.com). Correo electrónico: [mariela.arze@banvivienda.com](mailto:mariela.arze@banvivienda.com).

El Emisor cuenta actualmente con doce (12) sucursales en la República de Panamá, siete (7) en la Provincia de Panamá, y cinco (5) en el interior de la República.

El Emisor es propietario o controla significativamente a las siguientes compañías subsidiarias:

	Actividad	País de Incorporación	Participación Controladora	
			2013	2014
Progreso – Administradora Nacional de Inversiones, Fondos de Pensiones y Cesantía, S.A.	Administración de inversiones, fondos de pensiones y cesantías	Panamá	100%	0%
Mundial Servicios Fiduciarios, S.A.	Administración de fideicomisos	Panamá	100%	100%
Banvivienda Leasing and Factoring, S.A.	Descuento de facturas y documentos por cobrar	Panamá	100%	100%
Banvivienda Assets, Inc.	Administración de activos financieros	Islas Caimanes	100%	100%

El 25 de septiembre de 2014, el Banco firmó un contrato de compraventa de acciones con Global Bank Corporation para vender la totalidad de las acciones emitidas y en circulación de Progreso – Administradora Nacional de Inversiones, Fondos de Pensiones y Cesantía (“Progreso”), por la suma de US\$27.0 millones. La transacción fue aprobada y consumada durante el tercer trimestre del 2014. Como resultado el Banco obtuvo una ganancia extraordinaria de US\$9.4 millones la cual está reflejada en sus estados financieros del 2014.

#### **(a) Historia y Organización**

El Banco fue fundado por un grupo de inversionistas liderizados por el Grupo Aseguradora Mundial y se orientó desde sus inicios como “banco hipotecario”, en cumplimiento a la legislación vigente en esa fecha de conformidad con el Decreto de Gabinete No. 238 de 2 de julio de 1970 (la “Antigua Ley Bancaria”) que exigía a las instituciones bancarias en Panamá que se definieran como “bancos comerciales” o “bancos hipotecarios”.

En consecuencia, desde sus inicios, el Banco se especializó en la banca hipotecaria atendiendo para su clientela solicitudes de crédito en una gama muy amplia y variada de proyectos. Las viviendas financiadas se encuentran ubicadas en diferentes puntos de la Ciudad de Panamá y en el Sector Oeste de la Ciudad de Panamá, construidas por promotores, que a juicio de los administradores del Banco, mantienen vasta experiencia en el ramo.

Para lograr una mayor penetración geográfica en la Ciudad de Panamá, se implementó un plan de apertura de sucursales. En 1985, se inauguró la sucursal de San Francisco, ubicada en Calle 50 y Calle 73 en el Corregimiento de San Francisco. En 1987, se inauguró la sucursal de Bethania, ubicada en el Camino Real. En 1994, se inauguró la sucursal El Dorado y en 1995, se inauguró la sucursal 12 de Octubre.

En 1995, el Banco incursionó en el mercado de valores realizando una emisión pública de bonos a través de la BVP por la suma de US\$50,000,000, la cual fue debidamente cancelada al momento de su vencimiento.

En 1996, el Banco adquiere una participación minoritaria de Progreso - Administradora Nacional de Inversiones, Fondos de Pensiones y Cesantía, S.A. lo cual le permite al Banco brindar a sus clientes particulares fondos de pensión y a sus clientes corporativos fondos de cesantía.

En 1996, el Banco se incorporó a la red de cajeros “Clave®” afiliada a “Plus Internacional®”, la cual es la red con mayor cobertura a nivel mundial de cajeros automáticos, internacionalizando sus servicios para sus clientes. En el mismo año, el Banco se conectó en forma electrónica a la Asociación Panameña de Crédito (APC), lo cual permite al Banco obtener información rápida y confiable sobre el historial de crédito de sus clientes.

En 1998, ingresó a la red de ACH a fin de permitir a sus clientes, tanto corporativos como particulares, realizar pagos y transferencias electrónicas de fondos entre cuentas de los diferentes bancos del sistema para una compensación automática.

En el 2005 se realiza una oferta pública de Bonos Corporativos autorizados por la SMV, antigua Comisión Nacional de Valores, hasta por un monto de US\$50,000,000.

En el 2005, comienza un plan de expansión de la red de sucursales, por lo cual se inauguran cuatro (4) sucursales, situadas en puntos estratégicos de la ciudad capital: Arraiján, Albrook, La Terminal y 24 de Diciembre.

En el año 2005 se crea Grupo Mundial Tenedora S.A. de la cual Banco Panameño de la Vivienda, S.A, se convierte en Subsidiaria. Grupo Mundial Tenedora S.A, es una sociedad anónima incorporada bajo las leyes de la República de Panamá (inscrita en la Ficha 478753, Documento Redi 745360 de la Sección Mercantil del Registro Público desde el 9 de marzo de 2005) que actúa como sociedad tenedora de las acciones del Emisor, con un 99.96% de propiedad accionaria, y dándole el control accionario del Banco. Las acciones comunes de Grupo Mundial Tenedora S.A., están registradas en la SMV y se negocian en la BVP.

En el 2007 el Banco adquiere el 50% restante de las acciones de Progreso - Administradora Nacional de Inversiones, Fondos de Pensiones y Cesantía, S.A. para ser dueña del 100% de las acciones; a su vez adquiere el 51% de las acciones de Giros y Finanzas C.F.C., S.A. empresa dedicada al financiamiento comercial y remesas.

En el 2008 el Banco adquiere Soluciones de Microfinanzas, S.A. Microserfin, y Mundial Servicios Fiduciarios, S.A.

En el 2010 el Banco vende el 51% de Grupo Colfinanzas, S.A. y el 70% de Soluciones de Microfinanzas, S.A., Microserfin. Como resultado de esta venta el Emisor registró una ganancia neta de US\$1,823,814.

A inicios del año 2011, el Banco inauguró su nueva Casa Matriz en Costa del Este, consolidando así sus operaciones para brindar un mejor servicio bancario a sus clientes tanto locales como extranjeros.

En el 2012 el Banco cierra la venta del 51% de Giros y Finanzas C.F.C., S.A. participación que había adquirido en el 2007. El efectivo recibido producto de esta venta fue por la suma de US\$24,000,000 lo cual generó una ganancia neta en operaciones continuadas de US\$4,328,828 registrada en el rubro de utilidad en operaciones descontinuadas en el estado consolidado de resultados. Con esta transacción Banvivienda continúa con su estrategia de consolidar su enfoque en el negocio bancario para mejorar su posicionamiento en el mercado.

En el año 2014 se procedió al cierre de tres (3) sucursales: Betania, 12 de Octubre y Brisas del Golf. El motivo principal fue de reestructuración y consolidación de sucursales en la red de la ciudad de Panamá. El personal fue recolocado en otras áreas en su mayoría. También en el 2014 se inauguró una sucursal en Penonomé.

En el 2014, el Banco vendió su participación en la subsidiaria Progreso por la suma de US\$27.0 millones a Global Bank Corporation. Dicha venta generó una ganancia neta extraordinaria de US\$9.4 millones.

#### **(b) Gastos de Capital y Disposición de Activos**

La principal inversión de capital del Emisor es el otorgamiento de créditos bajo la modalidad de préstamos, la cual constituye su principal activo. Esta inversión está distribuida localmente en la República de Panamá, tanto en la ciudad de Panamá (82.72% del total de la cartera de préstamos al 31 de diciembre de 2014) como en el interior del país (17.28% del total de la cartera de préstamos al 31 de diciembre de 2014).

El financiamiento de los gastos de capital se ha realizado principalmente mediante la captación de depósitos del público los cuales representan aproximadamente 78.5% de los pasivos del Banco y, a una menor escala financiamientos recibidos (emisiones locales de bonos y VCNs, como se detalla más adelante) y patrimonio.

#### **(c) Capitalización y Endeudamiento**

El patrimonio del Banco consta de acciones comunes y capital pagado en exceso, acciones preferidas, reservas, ganancia no realizada en revaluación de inversiones y utilidades acumuladas.

Al 31 de diciembre de 2014 los fondos de capital del Banco representaban el 13.98% de los activos ponderados en base a riesgos calculados conforme a la regulación y adoptada por la Superintendencia de Bancos mediante Acuerdo 5-98 de 14 de octubre de 1998, el cual fue posteriormente modificado por el Acuerdo 5-2008 de 1 de octubre de

2008, y cuyo Artículo 4 fue modificado posteriormente por el Acuerdo 4-2009, que requiere mantener fondos de capital no menos del 8% de sus activos ponderados en base a niveles de riesgo.

Para los efectos del cálculo de la adecuación de capital del Banco, el capital es separado en dos pilares en base al acuerdo de Basilea I: capital primario (Pilar I) y capital secundario (Pilar II). El capital primario lo compone el capital pagado del Banco en acciones, las reservas declaradas, las utilidades retenidas y las participaciones representativas de los intereses no controlados en cuentas de capital de subsidiarias que consolidan con el Banco. El Capital Secundario comprende las reservas no declaradas, las reservas de reevaluación, las reservas generales para pérdidas y los instrumentos híbridos de capital y deuda.

La principal fuente de captación de fondos del Banco es su base de depósitos de clientes que representan el 78.5% del total de los pasivos. Al 31 de diciembre de 2014 los depósitos de cuentas corrientes locales y extranjeras, la fuente más económica de financiamiento, sumaban US\$104.8 millones. Los depósitos a plazo fijo locales y extranjeros ascienden a US\$631.8 millones mientras que las cuentas de ahorro locales y extranjeras totalizaban US\$310.5 millones.

El Banco ha diversificado la captación de fondos a través de los financiamientos que se detallan a continuación:

1. Emisión pública de bonos corporativos con plazo de 10 años por US\$50.0 millones. Estos Bonos devengan una tasa de interés de Libor 3 meses más 2.62%, revisable trimestralmente, con vencimiento el 30 de abril de 2015. Al 31 de diciembre de 2014, el saldo de esta emisión asciende a US\$1,503,141 (31.12.2013: US\$4,509,422).
2. Dos oferta públicas de VCNs con un valor nominal de US\$50.0 millones cada una emitidos en Series. Al 31 de diciembre de 2014 el saldo de VCNs es de US\$76,807,007 (31.12.2013: US\$30,491,000) desglosados de la siguiente manera:

	31.12.2013	31.12.2014
Serie B, vencimiento en el 2015 y tasa de interés anual de 3.00%	0	4,958,938
Serie C, vencimiento en el 2015 y tasa de interés anual de 3.38%	0	7,438,407
Serie D, vencimiento en el 2015 y tasa de interés anual de 3.00%	0	4,958,938
Serie E, vencimiento en el 2015 y tasa de interés anual de 3.00%	0	4,958,938
Serie F, vencimiento en el 2015 y tasa de interés anual de 3.25%	0	4,958,938
Serie D, vencimiento en el 2014 y tasa de interés anual de 3.50%	10,000,000	
Serie G, vencimiento en el 2014 y tasa de interés anual de 3.00%	10,000,000	0
Serie H, vencimiento en el 2014 y tasa de interés anual de 3.50%	5,000,000	0
Serie I, vencimiento en el 2014 y tasa de interés anual de 3.50%	5,491,000	0
Serie J, vencimiento en el 2015 y tasa de interés anual de 3.50%	0	6,942,513
Serie M, vencimiento en el 2015 y tasa de interés anual de 3.50%	0	9,917,876
Serie N, vencimiento en el 2015 y tasa de interés anual de 3.00%	0	6,994,086
Serie O, vencimiento en el 2015 y tasa de interés anual de 3.00%	0	12,893,239
Serie P, vencimiento en el 2015 y tasa de interés anual de 3.00%	0	5,950,726
Serie Q, vencimiento en el 2015 y tasa de interés anual de 3.00%	0	6,834,408
	<hr/> 30,491,000	<hr/> 76,807,007

3. Emisión pública de bonos corporativos por US\$100.0 millones emitida en cuatro (4) Series: la Serie A por US\$25.0 millones, tasa fija 4.25%, vencimiento 2016, la Serie B por US\$25.0 millones, tasa fija 5.25%, vencimiento 2018, la Serie C por US\$25.0 millones, tasa fija 4.25%, vencimiento 2016 y la Serie D por US\$25.0 millones, tasa fija 5.25%, vencimiento 2018. Al 31 de diciembre de 2014, el saldo de esta emisión asciende a US\$64,620,511 (31.12.2013: US\$92,083,334).

A continuación el estado de capital y endeudamiento al 31 de diciembre de 2014:

<b>Pasivos y Patrimonio</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>Pasivos</b>		
<b>Depósitos Locales</b>		
A la vista	\$103,520,800	\$98,413,799
Ahorro	201,162,181	261,141,736
A plazo	524,251,434	568,510,872
<b>Extranjeros</b>		
A la vista	5,838,172	6,379,825
Ahorro	37,919,874	49,357,561
A plazo	48,187,713	63,310,919
<b>Total de depósitos</b>	<b>920,880,174</b>	<b>1,047,114,712</b>
Financiamientos Recibidos	83,243,948	117,616,690
Bonos por pagar	96,592,756	66,123,652
Valores Comerciales Negociables (VCNs)	30,491,000	76,807,007
Intereses acumulados por pagar	1,909,174	2,753,680
Impuesto sobre la renta por pagar	1,445,413	220,429
Otros pasivos	26,117,623	24,099,387
<b>Total de Pasivos</b>	<b>1,160,680,088</b>	<b>1,334,735,557</b>
<b>Patrimonio</b>		
Acciones comunes	27,259,805	27,259,805
Capital pagado en exceso	51,020,808	51,020,808
Acciones preferidas	33,000,000	34,000,000
Acciones en tesorería	0	0
Cambios en valores de inversión	(10,381,974)	(7,609,434)
Reservas regulatoria para bienes adquiridos	1,044,252	12,950,081
Utilidades no distribuidas (déficits acumulados)	14,312,866	20,013,257
<b>Total de patrimonio</b>	<b>116,255,757</b>	<b>137,634,517</b>

A continuación un listado de las principales entidades financieras con las que Banco Panameño de la Vivienda, S. A. mantiene relación:

Banco Aliado, S.A.	MMG Bank Corporation, Inc.
Prival Bank	Multisecurities, Inc.
Banco General, S. A.	Geneva Assets Management
Banco Internacional De Costa Rica	Prival Securities, Inc.
Banco Nacional De Panamá	BG Valores, S. A.
Banco Panamá, S.A.	Invertis Securities
Caja De Ahorros	Deutsche Bank Trust Company Americas
Capital Bank, Inc.	Credit Suisse
Credicorp Bank, S. A.	Morgan Stanley
Global Bank Corporation	UBS AG

**(c) Compromisos y Contingencias**

El Banco mantiene compromisos y contingencias fuera del estado consolidado de situación financiera, que resultan del curso normal de sus operaciones y los cuales involucran elementos de riesgo crediticio y de liquidez.

Los compromisos por garantías otorgadas por orden de clientes, las cartas de crédito y cartas promesa de pago conllevan cierto elemento de riesgo de pérdida en caso de incumplimiento por parte del cliente, neto de las garantías tangibles que amparan estas transacciones. Las políticas y procedimientos del Emisor en el otorgamiento de estos compromisos son similares a aquellas utilizadas al extender créditos que están contabilizados en los activos del Emisor. A continuación se encuentran estos compromisos, que por lo general tienen un vencimiento menor de un año.

	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2014</b>
Cartas de crédito Stand-by	5,297,872	3,788,688
Garantías bancarias y cartas promesa de pago	13,522,322	6,827,745
<b>Total</b>	<b>18,820,194</b>	<b>10,616,433</b>

El Emisor clasifica las operaciones con riesgo crediticio fuera del balance y estima la reversa para pérdidas en estas operaciones, con base al Acuerdo 6-2000 y Acuerdo 4-2003 emitidos por la Superintendencia de Bancos. Al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, estas operaciones están clasificadas como Normal, y el Banco no espera incurrir en pérdidas producto de dichas operaciones, por lo que no mantiene reserva para pérdidas.

Al 31 de diciembre de 2014, el Emisor mantiene con terceros, compromisos dimanantes de contratos de arrendamientos operativos de inmuebles, los cuales expiran en varias fechas durante los próximos años.

<b>Año</b>	<b>Monto</b>
2015	\$509,172
2016	\$473,688
2017	\$287,914
2018	\$155,697
2019	\$64,803
<b>Total</b>	<b>1,491,274</b>

El Emisor no está involucrado en litigio alguno que sea probable que origine un efecto adverso significativo al Banco, a su situación financiera consolidado o en sus resultados de operación consolidados.

**2. Capital Accionario**

El capital autorizado de la sociedad es de Cien Millones de Dólares (US\$100,000,000), dividido de la siguiente manera:

**(a) Acciones Comunes**

Al 31 de diciembre de 2014, el capital autorizado del Emisor está representado por cincuenta millones (50,000,000) de Acciones Comunes con un valor nominal de US\$1.00, de las cuales hay emitidas y en circulación 27,259,805 acciones, que representan un capital pagado de US\$78,280,613. Cada acción tiene derecho a un (1) voto en todas las Asambleas Generales de Accionistas Ordinarias y Extraordinarias de la sociedad. El Emisor no mantiene acciones en tesorería. En los últimos 5 años, todos los aportes a capital realizados han sido en dinero en efectivo y a través de capitalización de utilidades retenidas.

Al 31 de diciembre de 2014, el total de dividendos declarados y pagados sobre acciones comunes asciende a US\$5,179,363 (Dic. 2013: US\$4,634,167).

### (b) Acciones Preferidas

Al 31 de diciembre de 2014, el capital autorizado del Emisor está representado por cincuenta millones (50,000,000) de Acciones Preferidas con un valor nominal de US\$1.00, sin derecho a voz ni a voto en las Asambleas Generales de Accionistas Ordinarias y Extraordinarias de la sociedad. El Banco podrá, a su entera discreción, redimir las acciones preferidas en forma total o parcial, luego de transcurridos tres (3) años desde la fecha de emisión de las acciones preferidas.

El Banco ha realizado diferentes emisiones de acciones preferidas públicas y privadas. El cuadro a continuación muestra los saldos vigentes de las diferentes emisiones:

Series	31.12.2013	31.12.2014	Dividendos	Tipo
<b>Acciones preferidas públicas:</b>				
Año 2006	13,400,000	13,400,000	7.50%	No acumulativo
<b>Acciones preferidas privadas:</b>				
Año 2007	14,000,000	14,000,000	7.25%	No acumulativo
Año 2007	300,000	1,300,000	7.50%	No acumulativo
Año 2007	3,000,000	3,000,000	7.75%	No acumulativo
Año 2010	2,300,000	2,300,000	7.50%	No acumulativo
<b>Total</b>	<b>33,000,000</b>	<b>34,000,000</b>		

Al 31 de diciembre de 2014, el total de dividendos pagados sobre acciones preferidas asciende a US\$2,557,535 (Dic. 2013: US\$2,550,528).

A continuación un desglose del capital accionario al 31 de diciembre de 2014:

Clase de Acciones	Acciones Autorizadas	Acciones Emitidas	Valor Nominal	Capital Pagado
Acciones Comunes	50,000,000	27,259,805	27,259,805	51,020,808
Acciones Preferidas	50,000,000	34,000,000	34,000,000	---
<b>Total</b>	<b>100,000,000</b>	<b>61,259,805</b>	<b>61,259,805</b>	<b>51,020,808</b>

Actualmente, no hay compromiso de incrementar el capital con aportaciones directas adicionales pero si con la reducción de dividendos en un 30% al 40%.

### 3. Pacto Social y Estatutos del Emisor

La Junta Directiva tiene el control absoluto y administración total de los negocios de la sociedad, y sus miembros no podrán ser cambiados, salvo que se dé alguna de las siguientes causales:

- a) Fallecimiento;
- b) Incapacidad física y/o mental permanente;
- c) Renuncia;
- d) Ocupara una posición como funcionario público, sin contar el fungir como miembro de la Junta Directiva de alguna entidad del Estado;
- e) Cinco ausencias a reuniones ordinarias de la Junta directiva del Banco en el periodo fiscal de un año.

El Pacto Social no establece limitaciones para que los Directores y Dignatarios de la sociedad puedan ejercer actividades comerciales, negocios y/o contrataciones con el Banco, empresas relacionadas o cualquier otra empresa, más allá de la prohibición establecida en el artículo número 11, el cual estipula la obligación de los Directores y Dignatarios a no realizar de manera directa o indirecta actividades que puedan ser consideradas como competencia a las operaciones y negocios del Banco.

Queda excluido de esta prohibición cualquier inversión que se realice en empresas que coticen en mercados de valores.

De acuerdo a lo establecido en el Pacto Social, ningún contrato u otra transacción entre el Banco y cualquier otra persona jurídica será afectado o invalidado por el hecho que cualquier Director del Banco pueda estar o tener algún tipo de interés en dicho negocio.

El Pacto Social no establece ninguna limitación al derecho de los Directores y Dignatarios de ser propietarios de valores.

Las enmiendas realizadas al Pacto Social y por tanto cualquier derecho que se reserve a los tenedores de las acciones del Banco, deberán ser aprobadas por un mínimo de las [dos terceras] partes de todas las acciones representadas en una reunión convocada con tal finalidad.

Las reuniones de la Junta de Accionistas se realizan de acuerdo a los siguientes parámetros:

- a) Ordinarias – convocadas anualmente.
- b) Extraordinarias – convocadas cada vez que lo considere justificado la Junta Directiva.
- c) Las citaciones de las convocatorias, ya sea ordinaria o extraordinaria, se hará con no menos de diez días ni más de sesenta días de antelación a la fecha de la reunión, y se realizarán mediante el envío de la misma por correo o entrega personal a cada accionista.

Queda convenido, que toda la información antes expuesta se encuentra conforme al Certificado de Pacto Social de Banco Panameño de la Vivienda, S.A., y sus consecuentes modificaciones debidamente inscritas en el Registro Público de Panamá.

#### **4. Descripción del Negocio**

##### **Giro Normal del Negocio**

La actividad principal del Emisor es el desarrollo del negocio de intermediación financiera orientados a los segmentos de consumo y corporativo. En los últimos años, Banvivienda ha ampliado la gama de productos financieros hacia la banca comercial, agropecuaria y financiamientos interinos para la construcción de proyectos comerciales y residenciales con el objetivo de diversificar el portafolio de crédito. Sin embargo, desde su inicio el Banco se ha orientado a los préstamos hipotecarios, siendo estos el rubro más importante de su cartera crediticia.

El Banco cuenta con una amplia red de sucursales a lo largo del país. Al 31 de diciembre de 2014, el Banco operaba un total de doce (12) sucursales, siete (7) en la Provincia de Panamá y cinco (5) en el interior del país.

##### *Cartera de Préstamos*

La cartera de préstamos neta es el activo principal del Emisor representando el 65.6% del total de los activos al 31 de diciembre de 2014. La cartera del Emisor se destaca por su buen crecimiento y el bajo perfil de riesgo de los deudores, además de una reserva que representa 1.20% del total de la cartera bruta de préstamos.

Al 31 de diciembre de 2014 la cartera bruta de préstamos del banco alcanzaba un monto de US\$978.5 millones. La cartera está diversificada por sector económico sin embargo los préstamos hipotecarios residenciales representan aproximadamente el 39.1% de la cartera total. Los préstamos comerciales representan 20.6% de la cartera mientras que los préstamos personales incluyendo autos y tarjetas de crédito representan el 16.0%.

A continuación presentamos un cuadro de la cartera de préstamos clasificada según sector económico al 31 de diciembre de 2012, 2013, y al 31 de diciembre de 2014:

	31.12.2012		31.12.2013		31.12.2014	
	Saldo	%		%	Saldo	%
Hipotecarios residenciales	311,532,979	44.9%	345,849,377	41.6%	382,292,554	39.1%
Personales, autos y tarjetas de crédito	114,304,530	16.5%	139,045,091	16.7%	156,452,505	16.0%
Hipotecarios comerciales	21,007,908	3.0%	17,070,398	2.1%	13,729,992	1.4%
Líneas de crédito y préstamos comerciales	102,863,375	14.8%	145,728,251	17.5%	201,751,336	20.6%
Agropecuarios	66,727,084	9.6%	86,172,546	10.4%	89,556,272	9.2%
Financiamientos interinos	34,864,714	5.0%	48,598,764	5.8%	81,763,492	8.4%
Arrendamientos financieros	8,049,597	1.2%	10,197,444	1.2%	14,017,293	1.4%
Facturas descontadas	14,058,946	2.0%	8,499,334	1.0%	4,644,459	0.5%
Prendarios	13,322,926	1.9%	15,557,162	1.9%	19,983,273	2.0%
Sobregiros	6,541,180	0.9%	14,233,228	1.7%	14,259,793	1.5%
<b>Préstamos, total</b>	<b>693,273,239</b>	<b>100.0%</b>	<b>830,951,595</b>	<b>100.0%</b>	<b>978,450,969</b>	<b>100.0%</b>
Reserva para pérdidas en préstamos	(13,619,054)		(13,805,990)		(11,783,504)	
Intereses y comisiones descontadas no ganadas	(2,613,395)		(1,637,907)		(926,730)	
<b>Préstamos, neto</b>	<b>677,040,790</b>		<b>815,507,698</b>		<b>965,740,735</b>	

Al 31 de diciembre 2014, la reserva para posibles pérdidas en préstamos de US\$11.8 millones, representaba el 1.20% del total de la cartera bruta de préstamos.

#### *Cuentas de Depósitos*

En cuanto a la cartera de depósitos del Banco, al 31 de diciembre de 2014, la misma representa el 78.5% del total de los pasivos (2013: 79.3%), siendo los depósitos a plazo locales los de mayor representación, y representan 60.3% del total de los depósitos (2013: 62.2%), seguidos por las cuentas de ahorro locales que representan el 29.7% del total de depósitos (2013: 26.0%).

#### **5. Descripción de la Industria**

El Centro Bancario Internacional de Panamá (CBI) fue creado formalmente en 1970 por medio del Decreto de Gabinete No. 238 que reformó el Régimen Bancario y creó la Comisión Bancaria Nacional como entidad supervisora. Desde los años setenta, Panamá ha sido un importante centro bancario internacional. Al 31 de diciembre de 2013 operaban en el país 92 bancos tanto nacionales como extranjeros. Las causas de este desarrollo han sido diversas, tales como la ausencia de controles monetarios, el uso del Dólar, un sistema territorial de impuesto sobre la renta y una adecuada legislación bancaria. Para realizar operaciones bancarias en Panamá la Superintendencia de Bancos extiende tres tipos de licencias: general, internacional y de representación.

La tabla que se presenta a continuación contiene las cifras globales del CBI, el cual lo componen cincuenta (50) bancos con licencia general incluyendo dos (2) bancos oficiales; veintiocho (28) bancos de licencia internacional y catorce (14) oficinas con licencia de representación.

(millones de US\$)	31.12.11	31.12.12	31.12.13
<b>Cartera Crediticia</b>			
Locales	29,646	34,122	38,038
Extranjeros	30,314	32,244	35,305
<b>Total de Activos</b>	<b>95,813</b>	<b>102,552</b>	<b>112,496</b>
<b>Depósitos</b>			
Locales	34,719	39,504	39,336
Extranjeros	30,867	32,828	36,760
<b>Total de Patrimonio</b>	<b>9,763</b>	<b>10,476</b>	<b>10,865</b>

Al 31 de diciembre de 2013, los activos del CBI registraron US\$112,496 millones que representa un incremento de 9.7% frente al año anterior. La principal actividad del CBI continúa siendo el otorgamiento de crédito, donde éste representa para el 2013 el 65.2% del total de los activos.

El desempeño de la cartera crediticia del CBI ha sido positivo durante el año 2013. La cartera externa su ubicó en US\$35,305 millones con un crecimiento del 9.5% con respecto al año anterior. De igual modo la cartera crediticia local se ubicó en US\$38,038 millones, presentando un crecimiento de 11.5% en comparación con diciembre de 2012.

El crecimiento mostrado por los depósitos captados es reflejo fiel del ritmo que marcó la economía y la recepción de nuevos fondos extranjeros que han escogido a Panamá por sus ventajas relativas frente a otras plazas. Los depósitos totales del CBI a diciembre de 2013 sumaron US\$76,096 millones, un crecimiento anual de 5.2%.

Esta fuente de fondos mantuvo su tendencia de crecimiento la cual se ha mostrado a lo largo de los últimos cinco años.

Los depósitos de particulares son una de las principales fuente de fondos del CBI lo cual es una de sus mayores fortalezas. Para el 31 de diciembre de 2013 los depósitos internos de particulares fueron por el orden de US\$30,322 millones registrando un incremento de 15.6% en comparación con el año anterior. En cuanto a depósitos de particulares extranjeros, finalizaron al cierre del año 2013 en US\$27,670, teniendo un crecimiento de 8.7%.

La solvencia del CBI se mantiene sólida ya que los fondos de patrimonio representan un promedio de 16.1% de los activos ponderados por riesgo, superior al 8% que se requiere de conformidad con el marco legal. El promedio mensual al 31 de diciembre de 2013 del índice de liquidez se ubica en 63.55% superior a los establecido por ley que es de 30%. Dicha liquidez se encuentra respaldada por activos ampliamente diversificados los cuales no han mostrado alteración en su composición.

La utilidad neta acumulada del CBI para los 12 meses terminados el 31 de diciembre de 2013 desciende a US\$1,445 millones mostrando una disminución de 0.89% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Esta disminución se explica por mayores gastos en operaciones por la cartera de crédito (11.2%).

Las utilidades acumuladas del 2013 están apenas por debajo de las registradas en el 2012. Por su parte los indicadores de rentabilidad del CBI para el 2013 mantuvieron el comportamiento positivo de años recientes. El rendimiento sobre activos del CBI a diciembre de 2013 se ubicó en 1.28%, inferior al 1.88% registrado al 31 de diciembre de 2012. Por su parte, el rendimiento sobre patrimonio del CBI en el 2013 se ubicó en un 13.30%, inferior al 14.76% registrado al 31 de diciembre de 2012.

Para efectos estadísticos y de definición, la Superintendencia de Bancos agrupa las operaciones de los bancos de licencia general bajo el Sistema Bancario Nacional. Al 31 de diciembre de 2013 los bancos con licencia general que conforman el Sistema Bancario Nacional que están autorizados a dedicarse al negocio de banca en el mercado local son 48 en total, 2 del sector público, 18 privados de capital panameño y 28 de capital extranjero. No obstante, como se explica en la Sección IV.A.5 (“Marco Legal y Regulador de la Actividad Bancaria en Panamá”) de este Prospecto, los bancos de licencia general están autorizados a ejercer tanto el negocio de banca local como el de banca internacional. Dado el enfoque principal del Banco en el mercado local, al analizar las cifras del Sistema Bancario Nacional en este Prospecto enfatizaremos el componente local de dichas cifras para poder analizar la composición y el comportamiento de la banca local.

### **Principales mercados en que compite el Banco**

El Banco compite directamente en el mercado local con un enfoque predominante en el crédito hipotecario y el crédito de consumo. Su competencia principal proviene de la banca privada Panameña y en algunos casos de subsidiarias de bancos extranjeros que participan en el mercado local. Cabe notar que el Banco no tiene cliente alguno que represente individualmente más de 10% de los ingresos del negocio.

### Préstamos Hipotecarios Residenciales

Los bancos que mantienen mayores saldos en créditos hipotecarios para vivienda propia al 31 de diciembre de 2013 son Banco General, Banistmo, Caja de Ahorros, Banco Nacional, Scotiabank, Global Bank, Banvivienda y Banesco.

La siguiente tabla presenta los saldos de créditos hipotecarios que mantenían los principales bancos del Sistema Bancario Nacional:

Préstamos Hipotecarios Residenciales	31.12.2011		31.12.2012		31.12.2013	
	\$ (en miles)	% del SBN	\$ (en miles)	% del SBN	\$ (en miles)	% del SBN
Banco General	1,875,298	27.98%	2,047,636	26.57%	2,500,772	28.37%
Banistmo	1,130,454	16.87%	1,247,315	16.19%	1,467,848	16.65%
Caja de Ahorros	726,668	10.84%	820,681	10.65%	915,350	10.38%
Banco Nacional de Panamá	585,881	8.74%	614,806	7.98%	637,929	7.24%
Scotiabank	511,336	7.63%	625,393	8.12%	671,003	7.61%
Global Bank	289,398	4.32%	374,263	4.86%	487,562	5.53%
<b>Banvivienda</b>	<b>301,643</b>	<b>4.50%</b>	<b>311,533</b>	<b>4.04%</b>	<b>345,849</b>	<b>3.92%</b>
Banesco	202,318	3.02%	287,661	3.73%	376,931	4.27%
BAC de Panamá	238,019	3.55%	269,885	3.50%	309,902	3.52%
BAC International Bank	241,518	3.60%	256,192	3.32%	275,459	3.13%
Multibank, Inc.	115,366	1.72%	179,428	2.33%	257,902	2.93%
Credicorp Bank	133,421	1.99%	162,560	2.11%	222,352	2.52%
Banco La Hipotecaria, S. A.	113,768	1.70%	160,093	2.08%	169,296	1.92%
Towerbank	61,546	0.92%	97,060	1.26%	118,726	1.35%
Citibank	52,118	0.78%	47,226	0.61%	11,402	0.13%
Otros	124,152	1.85%	204,421	2.65%	4,671	0.53%
<b>SBN</b>	<b>6,702,905</b>	<b>100.00%</b>	<b>7,706,152</b>	<b>100.00%</b>	<b>8,814,133</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: Superintendencia de Bancos de Panamá. Cifras de Banvivienda son del banco solamente, no incluyen sus subsidiarias.

### Préstamos de Consumo

Los bancos que mantienen mayores saldos en créditos de consumo al 31 de diciembre de 2013 son Banco General, Banistmo, Banco Nacional, BAC y Global Bank, sin embargo por el tamaño de la cartera en este segmento los principales competidores de Banvivienda son Multibank, Banesco y St. Georges Bank.

La siguiente tabla presenta los saldos de créditos de consumo, que mantenían los principales bancos del SBN, los competidores del Emisor y del Sistema Bancario Nacional consolidado:

Préstamos de Consumo	31.12.2011		31.12.2012		31.12.2013	
	\$ (en miles)	% del SBN	\$ (en miles)	% del SBN	\$ (en miles)	% del SBN
Banco General	949,082	16.64%	1,032,901	16.48%	1,172,746	16.49%
Banistmo	955,448	16.75%	964,557	15.39%	967,141	13.60%
Banco Nacional de Panamá	602,261	10.56%	660,323	10.54%	748,696	10.53%
BAC International Bank	473,790	8.31%	552,602	8.82%	642,688	9.04%
Global Bank	459,301	8.05%	499,972	7.98%	584,114	8.22%
BAC Panamá	512,347	8.98%	484,390	7.73%	472,887	6.65%
Caja de Ahorros	319,402	5.60%	371,661	5.93%	436,595	6.14%
Citibank	331,062	5.81%	344,459	5.50%	356,182	5.01%
Credicorp	289,504	5.08%	318,840	5.09%	366,103	5.15%
Multibank	207,940	3.65%	258,990	4.13%	326,083	4.59%
Banesco	123,555	2.17%	157,497	2.51%	203,397	2.86%
<b>Banvivienda</b>	<b>101,662</b>	<b>1.78%</b>	<b>126,219</b>	<b>2.01%</b>	<b>152,731</b>	<b>2.15%</b>
St. Georges Bank	84,019	1.47%	114,539	1.83%	133,940	1.88%
Scotiabank	52,698	0.92%	55,140	0.88%	77,283	1.09%
Banco Aliado	39,141	0.69%	43,948	0.70%	46,528	0.65%
Otros	201,780	3.54%	281,234	4.49%	348,636	4.90%
<b>SBN</b>	<b>5,702,993</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,267,273</b>	<b>100.00%</b>	<b>7,110,326</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: Superintendencia de Bancos de Panamá. Cifras de Banvivienda son del banco solamente, no incluyen sus subsidiarias

### *Captación De Depósitos*

Los bancos que mantienen mayores saldos en depósitos locales al 31 de diciembre de 2013 son Banco General, Banco Nacional, Banistmo, Global Bank y Caja de Ahorros, sin embargo por el tamaño de la cartera en este segmento los principales competidores de Banvivienda son Banco Aliado, Citibank, Banesco y BAC.

La siguiente tabla presenta los saldos en depósitos locales, que mantenían los principales bancos del SBN, los competidores del Emisor y del Sistema Bancario Nacional consolidado:

<b>Captación de Depósitos</b>	<b>31.12.2011</b>		<b>31.12.2012</b>		<b>31.12.2013</b>	
	<b>\$ (en miles)</b>	<b>% del SBN</b>	<b>\$ (en miles)</b>	<b>% del SBN</b>	<b>\$ (en miles)</b>	<b>% del SBN</b>
Banco General	6,897,521	20.54%	7,429,446	19.79%	8,113,193	19.25%
Banco Nacional	5,865,318	17.46%	6,545,369	17.43%	7,727,449	18.26%
Banitsmo	5,357,512	15.95%	5,711,914	15.21%	5,279,871	12.47%
Global Bank	2,018,776	6.01%	2,219,761	5.91%	2,618,148	6.18%
Caja de Ahorros	1,582,095	4.71%	1,817,018	4.84%	2,225,487	5.25%
BAC Panamá	1,451,951	4.32%	1,392,849	3.71%	1,435,583	3.39%
Scotiabank	1,017,694	3.03%	1,159,564	3.09%	1,358,196	3.21%
Multibank	961,642	2.86%	1,081,934	2.88%	1,217,979	2.89%
Banco Aliado	955,658	2.85%	1,010,045	2.69%	1,129,307	2.67%
Citibank	745,467	2.22%	921,984	2.46%	1,148,621	2.71%
<b>Banvivienda</b>	<b>695,343</b>	<b>2.07%</b>	<b>742,219</b>	<b>1.98%</b>	<b>825,099</b>	<b>1.95%</b>
Banesco	476,964	1.42%	627,179	1.67%	811,309	1.91%
BAC International Bank	483,055	1.44%	624,899	1.66%	744,851	1.76%
Metrobank	454,372	1.35%	562,710	1.50%	671,814	1.59%
Capital Bank	338,907	1.01%	517,721	1.38%	679,360	1.61%
Otros	4,282,978	12.75%	5,177,041	13.79%	6,305,495	14.90%
<b>SBN</b>	<b>33,585,252</b>	<b>100.00%</b>	<b>37,541,652</b>	<b>100.00%</b>	<b>42,318,760</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: Superintendencia de Bancos de Panamá. Cifras de Banvivienda son del banco solamente, no incluyen sus subsidiarias

### **Canales de Mercadeo**

#### *Sucursales*

El Banco cuenta con una amplia red de sucursales a lo largo del país. Al 31 de diciembre de 2014, el Banco operaba un total de doce (12) sucursales, siete (7) en la Provincia de Panamá y cinco (5) en el interior del país:

#### Provincia de Panamá

- Casa Matriz – Costa del Este
- Albrook
- El Dorado
- Área Bancaria
- La Chorrera
- 24 de Diciembre
- San Francisco

#### Interior de la República

- Bugaba
- David
- Penonomé
- Chitré
- Santiago

#### *Banca Electrónica*

Actualmente el Banco cuenta con veintiún (21) cajeros automáticos, trece (13) localizados en la Ciudad de Panamá y nueve (8) localizados en el interior del país. Adicionalmente tiene cuatro (4) autobancos en sus sucursales de Penonomé, El Dorado, David y Chitré.

## *Banca por Internet*

El Banco tiene a disposición de sus clientes el servicio de una completa y segura banca en línea a través de su página de Internet [www.banvivienda.com](http://www.banvivienda.com).

## **Marco Legal y Regulador de la Actividad Bancaria en Panamá**

El ente regulador del Sistema Bancario Panameño es la Superintendencia de Bancos, organismo autónomo e independiente del Estado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, a la cual se le permite contar con fondos separados e independientes del Gobierno Nacional y posee el derecho de administrarlos. Dichos fondos emanan del cobro de una tasa de regulación y supervisión bancaria, la cual depende del tipo de licencia con que operan los bancos. Aprueba su presupuesto de rentas y gastos y escoge y nombra a su personal. La Superintendencia de Bancos actúa con independencia en el ejercicio de sus funciones y está sujeta a la fiscalización de la Contraloría General de la República, aunque esto no implique en forma alguna, injerencia en las facultades administrativas de la Superintendencia de Bancos. La misma fue creada por el Decreto Ley 9 de 26 de febrero de 1998 el cual modificó la antigua Ley Bancaria de 1970. Esta modificación fue realizada por el substancial crecimiento del Centro Bancario que se había mantenido trabajando bajo una legislación obsoleta y la importancia de adaptar el sistema a las nuevas realidades económicas. Los cambios principales fueron concebidos bajo las normas y principios del Comité de Basilea, ente que establece en el mundo las políticas y sanas prácticas bancarias.

Durante los últimos años, el desarrollo de la banca en Panamá se ha incrementado y, de igual forma, la complejidad de sus operaciones. Al mismo tiempo, los estándares internacionales, mejor conocidos como los Principios Básicos de Basilea para una Supervisión Bancaria efectiva fueron actualizados. Para mantener la competitividad del Centro Bancario Internacional bien regulado y fortalecer las facultades de la supervisión, la Superintendencia de Bancos consideró conveniente la modificación de su régimen bancario para cumplir con los nuevos estándares internacionales. Es así como nace el Decreto Ley 2 de 22 de febrero de 2008 sustentado en cuatro pilares que buscan fortalecer la capacidad de la Superintendencia de Bancos para supervisar y regular el sistema bancario.

Como primer pilar, la ampliación de la facultad que tiene la Superintendencia de Bancos para regular tanto a los bancos como a las sociedades, que a juicio de la Superintendencia de Bancos, conforman el Grupo Bancario, incluyendo las sociedades tenedoras. De igual forma, se amplió la facultad de supervisar las actividades de las sociedades no financieras que pueden representar un riesgo para el Grupo Bancario.

El segundo pilar, está desarrollado en la base de establecer un equilibrio en las relaciones de los bancos y los clientes bancarios, como parte débil de la relación. De igual forma, se establece a los bancos que están obligados a prestar sus servicios bajo los principios de transparencia, probidad y equidad. Al mismo tiempo, se extiende y se establece como privativa la facultad para conocer y decidir en la vía administrativa los reclamos que violen los Título V y VI de hasta por un monto de veinte mil balboas.

Con el propósito de aumentar la confianza y estabilidad del sistema y para proteger a los pequeños ahorristas, se desarrolla el tercer pilar que se concentra en modificar el proceso de abordar situaciones de bancos en problemas, específicamente, estableciendo un proceso rápido y que garantice la recuperación de los ahorros. Con esta medida, se pagarán, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que quede ejecutoriada la resolución que ordena la liquidación, los depósitos de diez mil balboas o menos.

El último pilar, está enfocado al desarrollo del recurso humano mediante la creación de la Carrera del Supervisor Bancario. En este sentido, se crean las condiciones adecuadas para que el recurso humano cuente con los incentivos y compensaciones que le permitan a la Superintendencia de Bancos atraer y retener el mejor personal humano.

La Superintendencia de Bancos debe velar que se mantenga la solidez y eficiencia del sistema bancario, fortalecer y fomentar condiciones propicias para el desarrollo de Panamá como centro financiero internacional, promover la confianza pública en el Sistema Bancario, así como también puede sancionar a los infractores de la Ley Bancaria. Algunas de las facultades otorgadas a la Superintendencia de Bancos, entre otras, se mencionan a continuación: aprobar licencias; autorizar cierres, traslados y liquidaciones voluntarias; decretar la intervención, reorganización y liquidación forzosa de bancos; autorizar la fusión y la consolidación de bancos y de Grupos Económicos de los cuales formen parte bancos.

La Ley Bancaria, permite el establecimiento de tres tipos de bancos, a saber:

- a) **Bancos de Licencia General:** permite llevar a cabo el negocio de banca en cualquier parte de la República de Panamá, así como transacciones que se perfeccionen, consuman o surtan sus efectos en el exterior, y realizar aquellas otras actividades que la Superintendencia de Bancos autorice.
- b) **Bancos de Licencia Internacional:** permite dirigir, desde una oficina establecida en Panamá, transacciones que se perfeccionen, consuman o surtan sus efectos en el exterior, y realizar aquellas otras actividades que la Superintendencia de Bancos autorice.
- c) **Bancos de Licencia de Representación:** permite a bancos extranjeros establecer una oficina de representación en la República de Panamá, y realizar aquellas otras actividades que la Superintendencia de Bancos autorice. Las oficinas de representación siempre deberán incluir la expresión oficina de representación en todas sus actuaciones.

Los bancos de licencia general y los bancos de licencia internacional cuyo supervisor de origen sea la Superintendencia de Bancos, deberá mantener, en todo momento, un saldo mínimo de activos líquidos equivalente al porcentaje del total bruto de sus depósitos que será fijado periódicamente por la Superintendencia de Bancos. Dicho porcentaje no excederá del treinta y cinco por ciento (35%).

En referencia a la composición del capital, todo banco debe contar con los fondos de capital que requiera la Ley. Los fondos de capital de los bancos estarán compuestos por el capital primario, el capital secundario y el capital terciario. El capital primario que consiste en el capital pagado en acciones, las reservas declaradas y las utilidades retenidas. El capital secundario está compuesto por las reservas no declaradas, las reservas de revaluación, las reservas generales para pérdidas, los instrumentos híbridos de capital y deuda y la deuda subordinada a término. El capital terciario por su parte es exclusivamente deuda subordinada a corto plazo para atender riesgo de mercado. La suma del capital secundario y terciario, no podrá exceder el primario.

Los Bancos de Licencia General deben tener un monto mínimo de capital social pagado o asignado, neto de pérdidas, de US\$10 millones y de US\$3 millones para la licencia internacional.

Los Bancos de Licencia General autorizados a operar en Panamá deberán mantener activos en el país equivalentes al porcentaje de sus depósitos locales que determine la Superintendencia de Bancos de acuerdo con las condiciones económicas o financieras nacionales. Dicho porcentaje será igual para todos los bancos y no excederá del 100% de dichos depósitos. Actualmente y hasta tanto la Superintendencia de Bancos no decida otra cosa, el porcentaje antes mencionado es de 85%.

La Ley Bancaria otorga la libertad a los bancos de poder fijar el monto de las tasas de interés activas y pasivas de sus operaciones, por lo que no les serán aplicables otras leyes o normas que establezcan tasas máximas de interés. No obstante, los bancos deberán indicar en forma clara e inequívoca, la tasa de interés efectiva de sus préstamos y depósitos en los estados de cuenta, en los contratos con sus clientes o cuando estos soliciten dicha información.

El 22 de febrero de 2008, el Consejo de Gabinete adoptó el Decreto-Ley No. 2 (la “Nueva Ley Bancaria”), que es una revisión y reformulación de la Ley Bancaria. Esta nueva legislación entró en vigor el 25 de agosto de 2008. La Nueva Ley Bancaria regula los bancos y todo el “grupo bancario” al que pertenece el banco. Grupos bancarios se definen como la sociedad tenedora de acciones de un banco y todas las subsidiarias directas e indirectas de dicha tenedora, incluyendo al banco. Los grupos bancarios deben cumplir con normas de auditoría y diversas limitaciones establecidas en la Nueva Ley Bancaria, además de todos los requisitos con los que debe cumplir el banco.

Entre las prohibiciones y limitaciones podemos mencionar las siguientes:

- a) Prohíbe a los bancos otorgar préstamos o facilidades crediticias con garantías, exclusivamente, con acciones propias.

- b) Prohíbe al banco y a las propietarias de acciones bancarias en las que consolida el grupo bancario concentrar en una sola persona natural o jurídica, préstamos u otorgar garantía o contraer alguna otra obligación a favor de dicha persona, cuyo total exceda, individual o conjuntamente, el 25% de los fondos de capital.
- c) Prohíbe la concentración en partes relacionadas limitándolos a conceder: (i) facilidades crediticias no garantizadas a favor de sus empleados cuyo total exceda los salarios del mismo, (ii) facilidades crediticias en condiciones de costo y plazo más favorables que las usuales en el mercado para el correspondiente tipo de operación a sus empleados o cualquier persona natural o jurídica que posea 5% de las acciones del banco o del grupo bancario y (iii) facilidades crediticias no garantizadas que excedan del 5% de sus fondos de capital o préstamos con garantías reales que no sean depósitos que excedan del 10% de sus fondos de capital a favor de diferentes tipos de perfiles de personas naturales o jurídicas que detalla la Ley las cuales estén relacionadas al banco o grupo bancario.
- d) Prohíbe a los bancos y a las propietarias de acciones bancarias adquirir o poseer acciones o participaciones en cualesquiera otras empresas no relacionadas con el negocio financiero, cuyo valor acumulado exceda del 25% de sus fondos de capital con ciertas excepciones.
- e) Si se encuentra en estado de insolvencia, prohíbe captar depósitos o recibir cualquier otro recurso de quien no haya sido notificado previamente por el banco de ese estado de insolvencia.
- f) Prohíbe fusionarse o consolidarse, ni vender en todo o en parte, los activos que posea sin la previa autorización de la Superintendencia de Bancos.

Adicionalmente la ley establece los distintos tipos de documentos e informes que los bancos o incluso empresas afiliadas al mismo tendrán que presentar periódicamente, los cuales incluirán reportes preparados por empresas auditadoras externas.

La Superintendencia de Bancos como ente regulador está facultada para solicitar a cualquier banco, cualquier empresa del grupo bancario, a la propietaria de acciones bancarias o afiliadas no bancarias, los documentos e informes acerca de sus operaciones y actividades.

## **6. Restricciones Monetarias**

No existe legislación, decreto o regulación en el país de origine del Emisor que pueda afectar la importación o exportación de capital.

## **7. Litigios Legales**

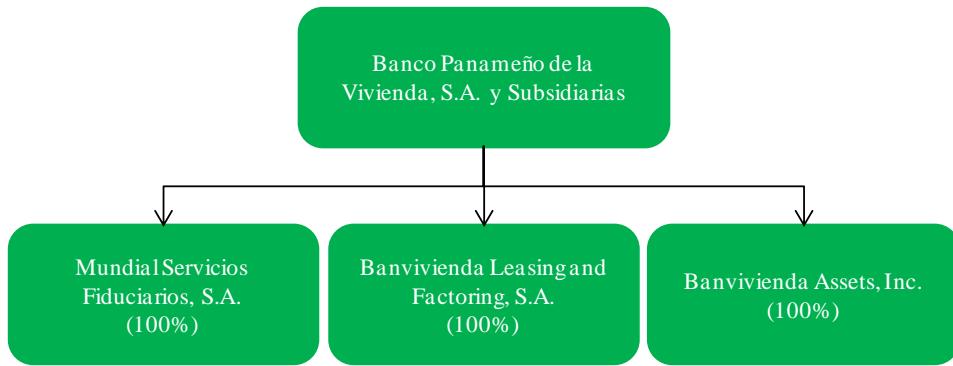
El Banco no es parte de litigio legal alguno que en caso de ser resuelto en forma adversa al Banco pudiese tener una incidencia o impacto significativo en su negocio o condición financiera.

## **8. Sanciones Administrativas**

El Emisor no ha sido objeto de sanciones administrativas por parte de la SMV, ni por parte de la BVP.

## **B. Estructura Organizativa**

El Banco es una subsidiaria propiedad en un 99.96% de Grupo Mundial Tenedora, S.A. y 0.04% de accionistas minoritarios. A su vez, Banvivienda cuenta con tres (3) subsidiarias que soportan el crecimiento y diversificación de sus diversos negocios financieros, como se muestra a continuación:



1. Mundial Servicios Fiduciarios, S.A.

Organizada de acuerdo con la Ley de sociedades anónimas de la República de Panamá, fue constituida el 17 de marzo de 2006 y su actividad principal consiste en la administración de fideicomisos, y opera bajo licencia fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá. El Banco adquirió el 100% de las acciones de capital el 31 de Octubre de 2008 mediante canje de acciones. Esta sociedad tiene su domicilio en la República de Panamá.

2. Banvivienda Leasing and Factoring, S.A.

Organizada de acuerdo con la Ley de sociedades anónimas de la República de Panamá, fue constituida el 25 de septiembre de 2006 y su actividad principal es descuento de facturas y documentos por cobrar. El Banco es dueño del 100% de las acciones de capital. Inicio operaciones el 2 de enero 2007. Esta sociedad tiene su domicilio en la República de Panamá.

3. Banvivienda Assets, Inc.

Organizada de acuerdo a la Ley de Compañías (“The Companies Law”) de las Islas Caimanes y constituida el 16 de mayo de 2013. Su actividad principal es la administración de activos financieros. El Banco es dueño del 100% de las acciones de capital. Esta subsidiaria tiene su domicilio en las Islas Caimanes.

**C. Propiedades, Plantas y Equipo**

Las propiedades, mobiliario, equipo y mejoras del Emisor, al 31 de diciembre de 2014 se resumen a continuación:

	Terreno y Edificio	Construcción en Proceso	Equipo Rodante	Mobiliario y Equipo	Total
<b>Costo</b>					
Inicio del Periodo	29,202,106	0	626,560	15,864,379	45,693,045
Compras	415,206	0	125,155	1,949,834	2,490,195
Ventas y descartes	(2,554,177)	0	(161,588)	(598,786)	(3,314,551)
Final del Periodo	27,063,135	0	590,127	17,215,427	44,868,689
<b>Depreciación Acumulada</b>					
Inicio del Periodo	1,469,950	0	237,855	6,908,155	8,615,960
Compras	813,601	0	99,567	1,619,780	2,532,948
Ventas y descartes	(439,758)	0	(77,898)	(471,646)	(989,302)
Final del Periodo	1,843,793	0	259,524	8,056,289	10,159,606
<b>Saldo Neto</b>	<b>25,219,342</b>	<b>0</b>	<b>330,603</b>	<b>9,159,138</b>	<b>34,709,083</b>

Al 31 de diciembre de 2014 el saldo neto de las propiedades, mobiliario, equipo y mejoras alcanzan US\$34,709,083.

Las propiedades, equipos y mejoras comprenden edificios, mobiliarios y mejoras utilizados por sucursales y oficinas. Todas las propiedades, equipos y mejoras son registrados al costo histórico menos depreciación y

amortización acumulada. El costo histórico incluye el gasto que es directamente atribuible a la adquisición de los bienes. Los gastos de depreciación de propiedades y equipos y amortizaciones a mejoras se cargan a las operaciones corrientes usando el método de línea recta considerando la vida útil de los activos, a excepción del terreno que no se deprecia. La vida útil de los activos se resume como sigue:

Edificios y mejoras	10 - 40 años
Equipo Rodante	2 - 7 años
Mobiliario y equipo	4 - 15 años
Mejoras a la propiedad arrendada	5 - 10 años

En el siguiente cuadro se presenta un detalle de los edificios del Emisor, su tamaño y si los mismos son propios o arrendados:

<b>Sucursal</b>	<b>Propia / Arrendada</b>	<b>Tamaño</b>
Casa Matriz - Costa del Este	Propia	5,998.3 m <sup>2</sup>
El Dorado	Propia	1,156.4 m <sup>2</sup>
San Francisco	Propia	391.0 m <sup>2</sup>
Albrook	Arrendada	166.0 m <sup>2</sup>
Área Bancaria	Arrendada	400.0 m <sup>2</sup>
Bugaba	Arrendada	230.0 m <sup>2</sup>
Chitré	Arrendada	385.6 m <sup>2</sup>
David	Arrendada	651.0 m <sup>2</sup>
La Chorrera	Arrendada	137.9 m <sup>2</sup>
Penonomé	Arrendada	380.0 m <sup>2</sup>
Santiago	Arrendada	308.0 m <sup>2</sup>
24 de Diciembre	Arrendada	146.8 m <sup>2</sup>

Ninguna de los edificios propios tiene gravámenes hipotecarios y todos están utilizados al 100%

Actualmente no hay temas ambientales que afecten la utilización de estos activos.

#### **D. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias.**

Ni el Emisor ni sus subsidiarias han invertido suma material en la investigación y desarrollo de patentes en los últimos años.

#### **E. Información sobre Tendencias**

Los activos totales del Banco al 31 de diciembre de 2014 aumentaron en 15.3% a US\$1,472.4 millones de US\$1,276.9 millones al 31 de diciembre de 2013 debido principalmente al aumento en la cartera de préstamos la cual aumentó US\$147.5 millones, al aumento en depósitos en bancos de US\$73.2 millones y al aumento en otros activos por US\$17.8 millones. Dichos aumentos se vieron contrarrestados por una disminución de US\$45.5 millones de la cartera de inversiones. Los activos estaban conformados principalmente por US\$965.7 millones en préstamos netos de reserva (65.6% del total de activos), US\$225.0 millones en inversiones (15.3% del total de activos), US\$178.3 millones en efectivo y depósitos (12.1% del total de activos), US\$34.7 millones en Propiedad, mobiliario y equipos (2.4%) y US\$68.6 millones en otros activos (4.7% del total de activos).

Al 31 de diciembre de 2014 el Banco experimentó un incremento en la cartera crediticia bruta de 17.8%, de US\$831.0 millones al 31 de diciembre de 2013 a US\$978.5 millones. Este aumento se concentró en los financiamientos interinos, préstamos hipotecarios residenciales, líneas de crédito y préstamos comerciales, y préstamos personales incluyendo auto y tarjetas de crédito. La cartera de préstamos hipotecarios residenciales

aumentó US\$36.4 millones a US\$382.3 millones, ó 10.5%. Las líneas de crédito y préstamos comerciales aumentaron US\$56.0 millones a US\$201.8 millones, ó 38.4%. Los préstamos personales incluyendo auto y tarjetas de crédito aumentaron US\$17.4 millones a US\$156.5 millones, ó 12.5% y los financiamientos interinos aumentaron US\$33.2 millones a US\$81.8 millones, ó 68.2%.

Los pasivos están conformados principalmente por los depósitos de clientes que suman US\$1,047.1 millones, un incremento de 13.7% con respecto al 31 de diciembre de 2013, y representan el 78.5% del total de pasivos.

Al 31 de diciembre de 2014 el Banco cuenta con un capital primario de US\$132.3 millones, el cual aumentó en US\$11.0 millones por un aumento en utilidades no distribuidas. A pesar de este aumento, debido al incremento de los activos de riesgo ponderado el Índice de Adecuación de Capital del banco alcanzó 14.0% en comparación a 15.5% al 31 de diciembre de 2013. Sin embargo, el Índice de Adecuación de Capital sigue estando muy por encima del requerimiento establecido por la Superintendencia de Bancos, el cual no debe ser inferior a 8.0%.

Banvivienda mantiene una calificación en escala nacional por parte de la Agencia Calificadora Fitch Ratings de “A-(pan)” con perspectiva positiva emitida el 11 de noviembre de 2014, lo cual reafirma la consistencia de las políticas y planes estratégicos del Emisor.

## V. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS PARA LOS 12 MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2014

Para efectos de análisis se emplearon los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 auditados por KPMG, preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), modificadas por regulaciones de la Superintendencia de Bancos de Panamá para propósitos de supervisión.

### A. Resumen de las Cifras Financieras Del Emisor

#### 1. Resumen del Estado Consolidado de Resultados

Estado de Resultados (Cifras en US\$)	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
<b>Ingreso neto de intereses y comisiones</b>			
Ingresos por intereses y comisiones	\$58,905,783	\$67,528,771	\$78,235,357
Préstamos	44,286,607	49,864,117	58,155,462
Depósitos en Bancos	162,144	130,329	273,763
Inversión en Valores	10,162,418	12,675,060	15,006,083
Comisiones sobre Préstamos	4,294,614	4,859,265	4,800,049
Gastos de intereses	(26,824,963)	(30,931,729)	(39,390,813)
<b>Ingreso neto de intereses y comisiones</b>	<b>32,080,820</b>	<b>36,597,042</b>	<b>38,844,544</b>
Provisión para pérdidas en préstamos	\$3,135,826	\$986,845	\$832,695
<b>Ingreso neto de int. y comisiones luego de provisiones</b>	<b>28,944,994</b>	<b>35,610,197</b>	<b>38,011,849</b>
<b>Otros ingresos (gastos) y comisiones</b>			
Otras comisiones	6,857,749	8,698,275	5,117,130
Ganancia en instrumentos financieros, neta	6,200,593	4,155,653	7,027,314
Otros ingresos	506,564	1,907,379	2,292,904
Gastos por comisiones y otros gastos	(429,416)	(842,652)	(3,922,810)
<b>Total de otros ingresos (gastos) y comisiones, neto</b>	<b>13,135,490</b>	<b>13,918,655</b>	<b>10,514,538</b>
Gastos generales y administrativos	31,319,070	32,340,203	31,179,999
<b>Utilidad antes de impuesto sobre la renta</b>	<b>10,761,414</b>	<b>17,188,649</b>	<b>17,346,388</b>
Impuesto sobre la renta, neto	(1,988,131)	(2,567,365)	(2,556,950)
<b>Utilidad neta - Operaciones Continuadas</b>	<b>\$8,773,283</b>	<b>\$14,621,284</b>	<b>\$14,789,438</b>
<b>Utilidad neta - Operaciones Descontinuadas</b>	<b>\$4,328,828</b>	<b>-</b>	<b>\$11,578,079</b>
<b>Utilidad neta del periodo</b>	<b>\$13,102,111</b>	<b>\$14,621,284</b>	<b>\$26,367,517</b>

**2. Resumen del Balance de Situación Consolidado**

<b>Balance General</b> (Cifras en US\$)	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>Activos</b>			
Efectivo	\$7,221,479	\$10,920,685	\$13,004,202
Depósitos con bancos	86,957,576	92,138,465	165,339,755
Propiedad, mobiliario, equipos y mejoras, neto	19,682,033	37,077,085	34,709,083
Inversiones en valores	172,448,200	270,500,178	224,969,216
Préstamos	693,273,239	830,951,595	978,450,969
Reserva para pérdidas en préstamos	(13,619,054)	(13,805,990)	(11,783,504)
Intereses y comisiones descontadas no ganadas	(2,613,395)	(1,637,907)	(926,730)
Otros activos	49,548,151	50,791,734	68,607,083
<b>Total Activos</b>	<b>\$1,012,898,229</b>	<b>\$1,276,935,845</b>	<b>\$1,472,370,074</b>
<b>Pasivos y Patrimonio</b>			
Depósitos locales y extranjeros			
A la vista	\$85,966,035	\$109,358,972	\$104,793,624
Ahorro	222,856,208	239,082,055	310,499,297
A plazo	514,886,289	572,439,147	631,821,791
Total de depósitos locales y extranjeros	823,708,532	920,880,174	1,047,114,712
Obligaciones y colocaciones	37,515,704	210,327,704	260,547,349
Otros pasivos	26,176,776	29,472,210	27,073,496
<b>Total Pasivos</b>	<b>\$887,401,012</b>	<b>\$1,160,680,088</b>	<b>\$1,334,735,557</b>
<b>Total Patrimonio</b>	<b>\$125,497,217</b>	<b>\$116,255,757</b>	<b>\$137,634,517</b>
<b>Total de Pasivos y Patrimonio</b>	<b>\$1,012,898,229</b>	<b>\$1,276,935,845</b>	<b>\$1,472,370,074</b>

### 3. Razones Financieras Consolidadas

Razones Financieras	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
<b>Rentabilidad y Eficiencia</b>			
Rendimiento sobre activos promedio	1.28%	1.28%	1.92%
Rendimiento sobre patrimonio promedio	10.82%	12.10%	20.77%
Margen neto de interés <sup>(1)</sup>	3.69%	3.45%	3.06%
Eficiencia operativa <sup>(2)</sup>	69.26%	64.02%	63.17%
Gastos de operaciones / Activos promedio	3.05%	2.82%	2.27%
<b>Liquidez</b>			
Activos líquidos <sup>(3)</sup> / Total de depósitos	32.37%	40.57%	38.52%
Activos líquidos <sup>(3)</sup> / Total de depósitos y obligaciones	30.96%	33.02%	30.84%
Activos líquidos <sup>(3)</sup> / Total de activos	26.32%	29.25%	27.39%
Préstamos Neto / Total de depósitos	82.51%	88.74%	92.32%
<b>Capital</b>			
Patrimonio / Total de activos	12.39%	9.10%	9.35%
Capital primario / Activos ponderados	17.66%	15.51%	13.98%
Capital primario + capital secundario / Activos ponderados	17.66%	15.51%	13.98%
<b>Calidad de Cartera Crediticia</b>			
Reserva de préstamos / Total de préstamos	1.96%	1.66%	1.20%
Préstamos morosos (+90 días) / Total de préstamos	0.90%	1.38%	1.45%
Reserva de préstamos / Préstamos morosos (+90 días)	231.5%	120.2%	83.2%
Provisión para pérdidas en préstamos / Total de préstamos	0.45%	0.12%	0.09%

(1) Ingreso neto de interés (antes de provisiones) entre activos productivos promedios

(2) Gastos generales y administrativos entre el ingreso neto de interés (antes de provisiones) más otros ingresos

(3) Efectivo, depósitos en bancos e inversiones en valores

**B. Discusión y Análisis de los Resultados de Operaciones y de la Situación Financiera del Emisor al 31 de diciembre de 2013 y 2014**

**1. Resultados de las Operaciones**

<b>Estado de Resultados</b> (Cifras en US\$)	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>Ingreso neto de intereses y comisiones</b>			
Ingresos por intereses y comisiones	\$58,905,783	\$67,528,771	\$78,235,357
Préstamos	44,286,607	49,864,117	58,155,462
Depósitos en Bancos	162,144	130,329	273,763
Inversión en Valores	10,162,418	12,675,060	15,006,083
Comisiones sobre Préstamos	4,294,614	4,859,265	4,800,049
Gastos de intereses	(26,824,963)	(30,931,729)	(39,390,813)
<b>Ingreso neto de intereses y comisiones</b>	<b>32,080,820</b>	<b>36,597,042</b>	<b>38,844,544</b>
Provisión para pérdidas en préstamos	\$3,135,826	\$986,845	\$832,695
<b>Ingreso neto de int. y comisiones luego de provisiones</b>	<b>28,944,994</b>	<b>35,610,197</b>	<b>38,011,849</b>
<b>Otros ingresos (gastos) y comisiones</b>			
Otras comisiones	6,857,749	8,698,275	5,117,130
Ganancia en instrumentos financieros, neta	6,200,593	4,155,653	7,027,314
Otros ingresos	506,564	1,907,379	2,292,904
Gastos por comisiones y otros gastos	(429,416)	(842,652)	(3,922,810)
<b>Total de otros ingresos (gastos) y comisiones, neto</b>	<b>13,135,490</b>	<b>13,918,655</b>	<b>10,514,538</b>
Gastos generales y administrativos	31,319,070	32,340,203	31,179,999
<b>Utilidad antes de impuesto sobre la renta</b>	<b>10,761,414</b>	<b>17,188,649</b>	<b>17,346,388</b>
Impuesto sobre la renta, neto	(1,988,131)	(2,567,365)	(2,556,950)
<b>Utilidad neta - Operaciones Continuadas</b>	<b>\$8,773,283</b>	<b>\$14,621,284</b>	<b>\$14,789,438</b>
<b>Utilidad neta - Operaciones Descontinuadas</b>	<b>\$4,328,828</b>	<b>-</b>	<b>\$11,578,079</b>
<b>Utilidad neta del periodo</b>	<b>\$13,102,111</b>	<b>\$14,621,284</b>	<b>\$26,367,517</b>

La utilidad neta del Banco para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2014 fue de US\$26.4 millones, un incremento de 80.3% sobre US\$14.6 millones al 31 de diciembre de 2013. Este aumento se debe principalmente a un aumento de US\$11.6 millones en Operaciones Descontinuadas que incluyen US\$2.2 millones correspondientes a la ganancia de las operaciones de Progreso y US\$9.4 millones correspondiente al ingreso neto extraordinario de la venta del mismo.

La utilidad neta de las operaciones continuadas al 31 de diciembre de 2014 fue de US\$14.8 millones, mostrando un ligero aumento de 1.2% sobre el resultado de US\$14.6 millones obtenido al 31 de diciembre de 2013.

El rendimiento sobre patrimonio promedio fue de 20.8% al 31 de diciembre de 2014 en comparación con 12.1% y 10.82% al 31 de diciembre de 2013 y 2012 respectivamente. Similarmente, el rendimiento sobre activos promedio al 31 de diciembre de 2014 fue 1.92% versus 1.28% al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

<b>Ingreso Neto de Intereses</b> (Cifras en US\$)	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2014</b>
Ingresos por intereses y comisiones	\$58,905,783	\$67,528,771	\$78,235,357
Gastos de intereses	(26,824,963)	(30,931,729)	(39,390,813)
<b>Ingreso neto de intereses y comisiones</b>	<b>32,080,820</b>	<b>36,597,042</b>	<b>38,844,544</b>
Activos productivos promedio	869,619,972	1,059,422,105	1,268,380,342
Pasivos con costo promedio	737,992,645	898,553,554	1,112,358,672
Margen neto de interés	3.69%	3.45%	3.06%
Rendimiento de activos productivos <sup>(1)</sup>	6.77%	6.37%	6.17%
Costo de pasivos con costo promedio <sup>(2)</sup>	3.63%	3.44%	3.54%

(1) *Ingreso de interés entre activos productivos promedio*

(2) *Gasto de interés entre pasivos con costo promedio*

El ingreso neto de intereses y comisiones del Banco aumentó US\$2.2 millones ó 6.1%, pasando de US\$36.6 millones al 31 de diciembre de 2013 a US\$38.8 millones al 31 de diciembre de 2014, principalmente debido a (i) un aumento de US\$209.0 millones (19.7%) en los activos productivos promedios pasando de US\$1,059.4 millones en el 2013 a US\$1,268.4 millones en el 2014, a pesar de una disminución en el margen neto de interés de 39 puntos básicos pasando de 3.45% a 3.06%.

<b>Intereses Ganados</b> (Cifras en US\$)	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>Ingreso por intereses</b>	<b>\$54,611,169</b>	<b>\$62,669,506</b>	<b>\$73,435,308</b>
Préstamos, neto	44,286,607	49,864,117	58,155,462
Depósitos en bancos	162,144	130,329	273,763
Inversiones	10,162,418	12,675,060	15,006,083
<b>Activos productivos promedio</b>			
Préstamos, neto	633,604,093	748,326,079	891,832,719
Depósitos bancarios	76,203,063	89,548,021	128,739,110
Inversiones	159,812,817	221,474,189	247,734,697
<b>Total Activos productivos promedio</b>	<b>869,619,972</b>	<b>1,059,348,289</b>	<b>1,268,306,526</b>
<b>Rendimiento de activos productivos promedio</b>			
Préstamos, neto	6.99%	6.66%	6.52%
Depósitos en bancos	0.21%	0.15%	0.21%
Inversiones	6.36%	5.72%	6.06%
<b>Total</b>	<b>6.28%</b>	<b>5.92%</b>	<b>5.79%</b>

El ingreso por intereses aumentó en 17.2% durante el año 2014, de US\$62.7 millones al 31 de diciembre de 2013 a US\$73.4 millones, como resultado del aumento de los activos productivos promedio y de las inversiones mantenidas por el Banco durante el año 2014, que fueron parcialmente contrarrestadas por una reducción en el rendimiento de los activos productivos promedio los cuales bajaron 13 puntos básicos, de 5.92% a 5.79%. El ingreso por intereses se deriva principalmente del portafolio de préstamos que representó el 70.3% de los activos productivos promedio durante el 2014 y generó el 79.2% de los ingresos por intereses para el año.

<b>Gasto de Intereses</b> (Cifras en US\$)	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>Gastos de intereses</b>	<b>26,824,963</b>	<b>30,931,729</b>	<b>39,390,813</b>
<b>Pasivos promedio</b>			
Cuentas de ahorro	219,993,218	230,969,132	274,790,676
Plazo fijos	493,980,583	543,662,718	602,130,469
Obligaciones y financiamientos	24,018,845	123,921,704	235,437,527
<b>Total</b>	<b>737,992,645</b>	<b>898,553,554</b>	<b>1,112,358,672</b>
<b>Costo de pasivos promedio</b>	<b>3.63%</b>	<b>3.44%</b>	<b>3.54%</b>

El gasto de intereses en el año 2014 aumentó en US\$8.5 millones, pasando de US\$30.9 millones al 31 de diciembre de 2013 a US\$39.4 millones en 2014, del mismo modo, cabe recalcar que existe un aumento del costo de pasivos promedio, los cuales subieron 10 puntos básicos, de 3.44% a 3.54%, lo cual que fue respaldado por un aumento en los pasivos promedio de US\$213.8 millones (23.8%), pasando de US\$898.6 millones en 2013 a US\$1,112.4 millones en 2014.

<b>Provisión para Pérdidas de Préstamos</b> (Cifras en US\$)	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2014</b>
Provisión para pérdidas en préstamos	3,135,826	986,845	832,695

En el año 2014 se efectuó una provisión para posibles pérdidas en préstamos, neta por US\$832.7 mil para fortalecer la reserva de préstamos. Con esta provisión se disminuye la reserva a US\$11.8 millones, la cual representa 1.2% del total de la cartera de préstamos, comparado con un 1.7% en el año 2013.

<b>Gastos Generales y Administrativos</b> (Cifras en US\$)	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>Gastos generales y administrativos</b>			
Salarios y gastos de personal	15,653,709	15,722,917	15,301,862
Depreciación y amortización	1,606,917	2,140,955	2,532,948
Otros	14,058,444	14,476,331	13,345,189
<b>Total</b>	<b>31,319,070</b>	<b>32,340,203</b>	<b>31,179,999</b>
Eficiencia operativa	69.26%	64.02%	63.17%
Gastos generales y administrativos / Activos promedio	3.05%	2.82%	2.27%

Como se detalla en la tabla anterior, el total de gastos generales y administrativos disminuyó 3.6% a US\$31.2 millones en el 2014, de US\$32.3 millones en el 2013, principalmente debido a la disminución en salarios y gastos de personal que pasaron de US\$15.7 millones a US\$15.3 millones y una disminución en otros gastos de US\$1.1 millones.

La eficiencia operativa del Banco, medida en términos del total de gastos generales y administrativos como porcentaje del ingreso neto de intereses y otros ingresos, disminuyó a 63.17% de 64.02% y 69.26% en diciembre de 2013 y 2012 respectivamente. Los gastos generales y administrativos como porcentaje del total de activos promedio disminuyeron de 2.82% al 31 de diciembre de 2013 a 2.27% al 31 de diciembre de 2014.

Los gastos por salarios y otros gastos de personal representan el 49.1% del total de gastos generales y administrativos al 31 de diciembre de 2014 (Dic. 2013: 48.6%). Al 31 de diciembre de 2014 el Banco y sus subsidiarias contaban con aproximadamente 449 colaboradores (Dic. 2013: 554).

#### Situación Financiera

A continuación se presenta un resumen del estado consolidado de situación financiera del Banco para los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2013 y 2014:

<b>Balance General</b> (Cifras en US\$)	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>Activos</b>			
Efectivo	\$7,221,479	\$10,920,685	\$13,004,202
Depósitos con bancos	86,957,576	92,138,465	165,339,755
Propiedad, mobiliario, equipos y mejoras, neto	19,682,033	37,077,085	34,709,083
Inversiones en valores	172,448,200	270,500,178	224,969,216
Préstamos	693,273,239	830,951,595	978,450,969
Reserva para pérdidas en préstamos	(13,619,054)	(13,805,990)	(11,783,504)
Intereses y comisiones descontadas no ganadas	(2,613,395)	(1,637,907)	(926,730)
Otros activos	49,548,151	50,791,734	68,607,083
<b>Total Activos</b>	<b>\$1,012,898,229</b>	<b>\$1,276,935,845</b>	<b>\$1,472,370,074</b>
<b>Pasivos y Patrimonio</b>			
Depósitos locales y extranjeros			
A la vista	\$85,966,035	\$109,358,972	\$104,793,624
Ahorro	222,856,208	239,082,055	310,499,297
A plazo	514,886,289	572,439,147	631,821,791
Total de depósitos locales y extranjeros	823,708,532	920,880,174	1,047,114,712
Obligaciones y colocaciones	37,515,704	210,327,704	260,547,349
Otros pasivos	26,176,776	29,472,210	27,073,496
<b>Total Pasivos</b>	<b>\$887,401,012</b>	<b>\$1,160,680,088</b>	<b>\$1,334,735,557</b>
<b>Total Patrimonio</b>	<b>\$125,497,217</b>	<b>\$116,255,757</b>	<b>\$137,634,517</b>
<b>Total de Pasivos y Patrimonio</b>	<b>\$1,012,898,229</b>	<b>\$1,276,935,845</b>	<b>\$1,472,370,074</b>

Los activos totales del Banco al 31 de diciembre de 2014 aumentaron en 15.3%, pasando de US\$1,276.9 millones en el 2013 a US\$1,472.4 millones en el 2014. Este aumento se debió principalmente por el aumento de (i) US\$147.5 millones (17.8%) de la cartera de préstamos bruta, (ii) US\$73.2 millones (79.4%) en depósitos con bancos y (iii) US\$17.8 millones (35.1%) en otros activos.

El aumento de la cartera de préstamos de US\$831.0 millones al 31 de diciembre de 2013 a US\$978.5 millones al 31 de diciembre de 2014 es producto principalmente del crecimiento en su cartera de (i) financiamientos interinos los cuales aumentaron 68.2% de US\$48.6 millones en el 2013 a US\$81.8 millones en el 2014, (ii) préstamos personales incluyendo auto y tarjetas de crédito, que aumentaron en 12.5% (US\$17.4 millones), pasando de US\$139.0 millones en el 2013 a US\$156.5 millones en 2014, (iii) las líneas de crédito y préstamos comerciales que aumentaron en 38.4% (US\$56.0 millones), pasando de US\$145.7 millones a US\$201.8 millones y (iv) préstamos hipotecarios residenciales los cuales aumentaron 10.5% (US\$36.4 millones), pasando de US\$345.8 millones en el 2013 a US\$382.3 millones en el 2014.

En cuanto a los pasivos del Banco, los mismos aumentaron 15.0% durante el año pasando de US\$1,160.7 millones a US\$1,334.7 millones. El aumento es principalmente debido a que (i) los depósitos recibidos aumentaron 13.7% (US\$126.2 millones), pasando de US\$920.9 millones en el 2013 a US\$1,047.1 millones en el 2014, y (ii) las obligaciones y colocaciones crecieron de US\$210.3 millones en el 2013 a \$260.5 millones en el 2014 debido a la colocación de VCNs en el mercado por aproximadamente US\$46.3 millones y financiamientos recibidos por aproximadamente US\$34.4 millones. Dichos aumentos fueron contrarrestados por una disminución de US\$30.5 millones en el saldo de los bonos emitidos.

El aumento de 13.7% (US\$126.2 millones) de los depósitos locales y extranjeros está compuesto por un crecimiento de (i) 29.9% (US\$71.4 millones) en las cuentas de ahorro y (ii) 10.4% (US\$59.4 millones) en los depósitos a plazo recibidos de particulares, siendo este último el principal pasivo del Banco, representando el 47.3% del total de pasivos mantenidos al 2014, contrarrestados por una disminución de 4.2% (US\$4.6 millones) en los depósitos a la vista. Los depósitos en total representan el 78.5% del total de los pasivos del Banco.

El patrimonio del Banco aumentó en 18.4% (US\$21.4 millones), pasando de US\$116.3 millones en el 2013 a US\$137.6 millones en el 2014 debido a un incremento en valor razonable de las inversiones (US\$2.8 millones), al aumento en la reserva regulatoria que pasó de US\$1.0 millón en el 2013 a US\$13.0 millones en el 2014 y al incremento en las utilidades retenidas que pasaron de US\$14.3 millones en el año 2013 a US\$20.0 millones en el año 2014.

La capitalización del Banco medida en base a total de patrimonio sobre total de activos se ubicó en 9.4% al 31 de diciembre de 2014 comparada con 9.1% al 31 de diciembre de 2013. Sin embargo cabe notar que en términos de adecuación de capital (capital regulatorio como porcentaje de los activos promedio ponderados en base a riesgo) la misma se ubicó en 14.0% (2013: 15.5%) muy por encima del mínimo requerido por la regulación en Panamá del 8.0%.

#### Calidad de la Cartera de Préstamos

La cartera de préstamos es el activo principal del Emisor representando el 66.5% del total de los activos al 31 de diciembre de 2014. La cartera del Emisor se destaca por su buen crecimiento y el bajo perfil de riesgo de los deudores, además de una morosidad (más de 90 días) baja y una cobertura (reserva/morosidad) adecuada.

Al 31 de diciembre 2014, la reserva para posibles pérdidas en préstamos de US\$11.8 millones, representaba el 1.4% del total de la cartera bruta de préstamos y 83.2% de la cartera en mora (+ 90 días) de US\$14.2 millones. A continuación el perfil de morosidad de la cartera de préstamos:

<b>Morosidad por Días de Atraso</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2014</b>
1 día a 30 días	7.9%	6.6%	11.5%
31 días a 90 días	1.0%	0.6%	0.6%
91 días a 360 días	0.3%	0.9%	0.5%
> 1 Año	0.5%	0.5%	0.9%
<b>TOTAL</b>	<b>9.7%</b>	<b>8.6%</b>	<b>13.5%</b>
<b>Morosidad (+90 días)</b>	<b>0.9%</b>	<b>1.4%</b>	<b>1.4%</b>

#### Manejo del Margen Neto de Interés

Un componente clave en la política de administración de activos y pasivos del Banco es el manejo del margen neto de interés y su volatilidad o sensibilidad a corto y mediano plazo. El riesgo de tasa de interés se mide en base a la posible variabilidad del margen neto de interés como resultado de fluctuaciones en las tasas de intereses. Para minimizar la variación en el margen neto de interés es fundamental que el Banco mantenga una estructura similar de tasas en sus activos y los pasivos que los “financian”. Para cualquier periodo, la estructura de tasas de interés está balanceada cuando una cantidad igual de activos y pasivos vence o se ajusta (re-precia) en cada periodo de tiempo contemplado.

Cualquier diferencia entre los activos productivos y los pasivos con costo financiero es conocida como una posición de brecha. Una brecha “positiva” en la posición de tasas de interés denota sensibilidad en los activos y significa que aumentos en las tasas de interés tendrán un efecto positivo en los ingresos netos de intereses, mientras que, por el contrario, una disminución en las tasas de interés tendrá un efecto negativo en los ingresos netos de intereses.

A continuación, tabla que resume la exposición del Banco a los riesgos de la tasa de interés al 31 de diciembre de 2014:

Exposición del Banco a Riesgos de Tasa de Interés (Cifras en US\$)	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	De 1 año a 5 años	Más de 5 años	Total
<b>Activos</b>						
Depósitos en bancos	162,839,755	2,000,000	500,000	0	0	165,339,755
Inversiones	81,446,614	2,010,086	6,732,489	2,250,000	128,556,049	220,995,238
Préstamos	45,237,859	35,785,928	102,961,242	606,750,367	187,715,573	978,450,969
<b>Total de activos</b>	<b>289,524,228</b>	<b>39,796,014</b>	<b>110,193,731</b>	<b>609,000,367</b>	<b>316,271,622</b>	<b>1,364,785,962</b>
<b>Pasivos</b>						
Depósitos recibidos	492,383,496	39,203,954	219,169,999	296,357,263	0	1,047,114,712
Financiamientos recibidos, bonos y VCNs	7,685,142	64,651,571	89,577,726	98,632,910	0	260,547,349
<b>Total de pasivos</b>	<b>500,068,638</b>	<b>103,855,525</b>	<b>308,747,725</b>	<b>394,990,173</b>	<b>0</b>	<b>1,307,662,061</b>
<b>Total sensibilidad de tasa de interés</b>	<b>(210,544,410)</b>	<b>(64,059,511)</b>	<b>(198,553,994)</b>	<b>214,010,194</b>	<b>316,271,622</b>	<b>57,123,901</b>

Al 31 de diciembre de 2014 el Banco tenía una posición negativa de brecha a corto plazo hasta 1 año. Dada la posición de tasas de interés mencionada, el ingreso neto de interés del Banco debería crecer en un entorno de tasas de interés decrecientes y disminuir en un entorno de tasas de interés en aumento. Más aún, debido a la naturaleza de las tasas de interés y las características de precios de los activos y pasivos del Banco, los niveles de riesgo de tasa de interés para el Banco son reducidos. La principal razón del bajo nivel de riesgo de tasa de interés es que el portafolio de préstamos del Banco está compuesto mayormente por préstamos con tasas ajustables, que pueden ser revisadas en cualquier momento a opción del Banco en función de su costo de fondos y las condiciones del mercado.

## 2. Liquidez

El Banco está expuesto a requerimientos diarios sobre fondos disponibles a causa de retiros en sus depósitos a la vista y de ahorros, vencimientos de depósitos a plazo fijo y obligaciones, y desembolsos de préstamos y garantías.

La liquidez es monitoreada diariamente por la tesorería del Banco y periódicamente por su 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 del Banco en 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 aprobación de la Junta Directiva.

La medida clave utilizada por el Banco para la administración de la liquidez es el índice de activos líquidos neto sobre depósitos recibidos de clientes (Índice regulatorio de liquidez). Los activos líquidos netos son el efectivo, los depósitos en bancos que no excedan los ciento ochenta y seis (186) días y otros activos líquidos autorizados por la Ley Bancaria y regulaciones locales. Los depósitos recibidos de clientes corresponden a depósitos a la vista, depósitos de ahorro y depósitos a plazo fijo cuyo vencimiento no excede ciento ochenta y seis (186) días salvo la porción que garantiza préstamos en el propio Banco y por el saldo garantizado pendiente.

Al 31 de diciembre de 2014 el índice regulatorio de liquidez del Banco, informado a la Superintendencia de Bancos de Panamá y que no debe ser inferior al 30.0% se ubicó en 41.28% (48.06% a Dic. 2013) lo cual cómodamente excede el nivel regulatorio e indica niveles suficientes para atender las necesidades de liquidez del negocio.

Adicionalmente el Banco mantiene y monitorea otros índices de liquidez como se detalla a continuación:

	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Activos líquidos <sup>(1)</sup> / Total de depósitos	32.37%	40.57%	38.52%
Activos líquidos <sup>(1)</sup> / Total de depósitos y obligaciones	30.96%	33.02%	30.84%
Activos líquidos <sup>(1)</sup> / Total de activos	26.32%	29.25%	27.39%
Préstamos Neto / Total de depósitos	82.51%	88.74%	92.32%

(1) Efectivo, depósitos en bancos e inversiones en valores

### 3. Recursos de Capital y Fuentes de Fondos

Una de las políticas del Banco es mantener un nivel de capital que acompañe los negocios de crédito y de inversión para su crecimiento dentro del mercado manteniendo un balance entre retorno de inversiones efectuadas y la adecuación de capital requerida por los reguladores.

El Banco está sujeto a los establecidos en la Ley Bancaria, la cual establece que el índice total de adecuación de capital (el “Índice de Adecuación de Capital”) no podrá ser inferior al 8.0% del total de sus activos ponderados y operaciones fuera del balance que representen una contingencia irrevocable, ponderados en función a sus riesgos.

A continuación se presenta el cálculo del Índice de Adecuación de Capital basado en las cifras presentadas en el estado consolidado de situación financiera del Banco:

Capitalización / Recursos de Capital (Cifras en US\$)	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Capital Primario	114,495,455	119,080,984	132,293,870
Capital Secundario	-	-	-
Total de patrimonio	125,497,217	116,255,757	137,634,517
Total de activos	1,012,898,229	1,276,935,845	1,472,370,074
Total de activos ponderados por riesgo	648,430,851	767,961,426	946,279,603
<b>Cap. primario / Activos de riesgo ponderado</b>	<b>17.66%</b>	<b>15.51%</b>	<b>13.98%</b>
<b>Cap. primario + secundario / Activos de riesgo ponderado</b>	<b>17.66%</b>	<b>15.51%</b>	<b>13.98%</b>
<b>Patrimonio / Total de activos</b>	<b>12.39%</b>	<b>9.10%</b>	<b>9.35%</b>

Al 31 de diciembre de 2014 el Banco cuenta con un capital primario de US\$132.3 millones (Dic. 2013: US\$119.1 millones), el cual aumentó en US\$13.2 millones por un aumento en las utilidades retenidas. Sin embargo, debido a un incremento aún mayor en los activos de riesgo ponderado el Índice de Adecuación de Capital del banco disminuyó de 15.51% al 31 de diciembre de 2013 a 13.98% al 31 de diciembre de 2014. Cabe notar que el Índice de Adecuación de Capital del Banco se mantiene a un nivel muy superior al mínimo requerido por la Ley Bancaria (8.0%).

Al 31 de diciembre de 2014 la estructura de fondos del Emisor está compuesta por US\$1,334.7 millones en pasivos y US\$137.6 millones en patrimonio.

Como mencionado anteriormente, al 31 de diciembre de 2014, el patrimonio del Banco aumentó en 18.4% (US\$21.4 millones), pasando de US\$116.3 millones en el 2013 a US\$137.6 millones en el 2014 debido a un incremento en valor razonable de las inversiones (US\$2.8 millones), al aumento y fortalecimiento de la reserva regulatoria que pasó de US\$1.0 millón en el 2013 a US\$13.0 millones en el 2014 y al incremento en las utilidades retenidas que pasaron de US\$14.3 millones en el año 2013 a US\$20.0 millones en el año 2014.

Los pasivos están conformados principalmente por los depósitos de clientes que suman US\$1,047.1 millones representando el 78.5% del total de pasivos. Los depósitos tuvieron un incremento de 13.7% pasando de US\$920.9 millones al 31 de diciembre de 2013 a US\$1,047.1 millones al 31 de diciembre de 2014.

Este aumento en depósitos en el 2014 es el resultado principalmente del aumento en los depósitos de ahorro que aumentaron US\$71.4 millones a US\$310.5 millones y depósitos a plazo que aumentaron en US\$59.4 millones a US\$631.8 millones.

Con el fin de diversificar sus fuentes de fondo el Banco cuenta con (i) una emisión de bonos corporativos con saldo a capital de US\$1.5 millones al 31 de diciembre de 2014, realizada en julio 2005, esta devenga una tasa de LIBOR 3 meses + 2.62% y con un vencimiento en abril de 2015, (ii) una emisión de bonos corporativos con saldo a capital de US\$64.6 millones emitida en cuatro (4) Series: Las Series A y C con una tasa fija de 4.25% y un vencimiento en el 2016 y las Series B y D con una tasa fija de 5.25% con vencimiento en el 2018, y (iii) dos (2) emisiones de VCNs cada una por US\$50.0 millones, una estructurada en el 2012 y otra estructurada a principios del 2014. Al 31 de

diciembre de 2014 el Banco ha emitido US\$76.8 millones en VCNs con tasas entre 3.0% y 3.5%. Cabe destacar ambas emisiones de bonos corporativos están garantizadas por cesiones de créditos hipotecarios con una cobertura en todo momento de al menos 120% del saldo insoluto a capital de los bonos emitidos y en circulación.

El Banco también mantiene líneas de crédito otorgados por instituciones financieras con un saldo de US\$117.6 millones al 31 de diciembre de 2014. Las líneas de crédito tienen tasas que oscilan entre 1.0% y 1.78% y están garantizados con acciones preferidas extranjeras y bonos extranjeros por la suma de US\$140.5 millones.

Finalmente, con el objetivo de seguir fortaleciendo sus fuentes de fondeo la Junta Directiva del Banco mediante resolución aprobada el día 16 de abril de 2015, autorizó la emisión y oferta pública de los Bonos descritos en este Prospecto Informativo, hasta por un valor nominal total de US\$100,000,000.00 o cualquier otra cantidad inferior a esta, en tres (3) Series, la Serie A, la Serie B y la Serie C. Similarmente como mencionado anteriormente, simultáneamente a la presente oferta, el Emisor está solicitando el registro de una oferta pública de VCNs por US\$50,000,000.00 la cual fue autorizada por la Junta Directiva del Banco mediante resolución aprobada el día 19 de marzo de 2015.

#### **C. Análisis de Perspectivas del Emisor**

El año fiscal 2014 finalizó con resultados positivos, lo cual demuestra el enfoque del Banco dirigido hacia el fortalecimiento de su posición financiera, rendimiento y competitividad dentro del sector bancario. El excelente manejo que se ha tenido en la ejecución financiera del Banco muestra un resultado favorable, pasando de una ganancia de US\$14.6 millones en diciembre de 2013 a una ganancia de US\$17.0 millones (excluyendo la ganancia extraordinaria de US\$9.4 millones por la venta de las operaciones de Progreso) en diciembre de 2014, lo que representa un crecimiento de 16.0%.

El Banco presenta fundamentos estables caracterizados por una sólida liquidez regulatoria de 41.28%, superior al 30.0% requerido por la Ley Bancaria y un Índice de Adecuación de Capital de 13.98%, superior al mínimo de 8.0% requerido por la Ley.

En efecto, esto implica que los activos líquidos del Banco, mayormente compuestos por el efectivo y los depósitos en bancos, no solamente exceden los niveles regulatorios sino también son suficientes para atender las necesidades de liquidez del Banco.

Los activos totales del Banco al 31 de diciembre de 2014 aumentaron en 15.3% a US\$1,472.4 millones, siendo la cartera de préstamos el rubro más representativo dentro de los activos, cerrando el año en US\$978.5 millones lo que representa 66.5% del total de activos. La cartera del Emisor se destaca por su buen crecimiento y el bajo perfil de riesgo de los deudores, además de una morosidad (más de 90 días) baja y una reserva para posibles pérdidas en préstamos que cubre adecuadamente la morosidad.

La reserva para posibles pérdidas en préstamos, la cual se origina por la evidencia objetiva y concreta de deterioro en la cartera de préstamos, además ha sido reforzada en el 2014 con un aumento en reservas regulatorias mediante la implementación de la provisión dinámica, según el Acuerdo 4-2013 de la Superintendencia de Bancos, la cual es una reserva constituida para hacer frente a posibles necesidades futuras de constitución de reservas adicionales para posibles pérdidas en préstamos. Las reservas regulatorias son una partida patrimonial y al 31 de diciembre de 2014 ascendían a US\$13.0 millones, un aumento con respecto al 31 de diciembre de 2013 cuando ascendían a US\$1.0 millón.

Con miras a seguir fortaleciendo sus operaciones y posición dentro del sistema bancario, el Emisor determinó como sus principales objetivos a corto plazo los siguientes aspectos:

1. Mejorar su estructura de colocación y márgenes financieros por medio de la optimización de sus diversos productos y servicios, manteniendo sus esfuerzos en la colocación del crédito hipotecario, , y aumentando su participación en el segmento corporativo.
2. Aumentar sus ingresos por comisiones derivadas de servicios financieros complementarios.
3. Mantener bajos índices de morosidad dentro de la cartera a través de la aplicación de estrictas normas y políticas de originación y cobro crediticio, y fortalecer la constitución de reservas para cobertura de la cartera no productiva.

4. Mejorar de forma continua sus procesos a través de una revisión integral, enfocándose en la actualización, modernización y mejora continua de sus operaciones.

Dentro de las perspectivas y estrategias del Emisor se considera aumentar la participación de mercado a través de la diversificación de la cartera y un crecimiento sostenido en la colocación del crédito para el posicionamiento de nuevos productos lo cual contribuirá a mejorar el margen y eficiencia financiera.

Actualmente el Emisor se fortalece por un sólido respaldo de sus accionistas a través de la capitalización del mismo. Mantener los niveles de liquidez por encima de un 45% y además mantener el índice de adecuación de capital en niveles del 15% es uno de sus principales objetivos.

## **VI. DIRECTORES PRINCIPALES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS**

### **A. Identidad, Funciones y otra Información Relacionada**

#### **1. Directores Principales, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores**

##### **(a) Directores Principales y Dignatarios**

###### ***Fernando Lewis Navarro - Presidente***

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de Nacimiento: 10 de abril de 1963  
Domicilio Comercial: Avenida La Rotonda y Boulevard Costa del Este, P.H. Grupo Mundial, Piso 5  
Apartado Postal: 0816-09629, Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico: fln@cableonda.net  
Teléfono: 306-2174  
Fax: 301-0472

Licenciado en Administración de Empresas de American University en Washington D.C., con una Maestría en Administración de Empresas de George Washington University en Washington D.C. Su experiencia en Banco Panameño de la Vivienda proviene desde el año 2009, fecha desde la cual viene desempeñando el cargo de Presidente de la Junta Directiva del Banco. Adicionalmente funge actualmente como Tesorero de la Junta Directiva y Presidente Ejecutivo de Grupo Mundial Tenedora, S.A. Forma parte de la Junta Directiva de Progreso, empresa dedicada a la Administración de Fondos de Pensión. También es miembro activo de la Junta Directiva de Petroport, S.A. el más grande importador y mayorista de Gas Propano en el país. Inicio su carrera bancaria ocupando una posición gerencial en la División Internacional de Primer Banco del Istmo, S.A.

###### ***José Raúl Arias García de Paredes - Vicepresidente***

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de Nacimiento: 15 de julio de 1953  
Domicilio Comercial: Avenida La Rotonda y Boulevard Costa del Este, P.H. Grupo Mundial, Piso 5  
Apartado Postal: 0816-09629, Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico: jrarias@aramolaw.com  
Teléfono: 306-2174  
Fax: 301-0472

Licenciado en Derecho de la Universidad Nacional de Costa Rica en 1980. En 1981 obtuvo Maestría en Derecho Marítimo de Tulane University en Louisiana. Asociado en las firmas Arosemena, Noriega y Contreras de 1981 a 1982 y Galindo, Arias y López de 1982 a 1987. Desde 1987 es socio principal de la firma Arias, Alemán y Mora. Tuvo una amplia participación en las directivas de la Cervecería Nacional, Banistmo y Conase. Es miembro de las Juntas Directivas de Grupo Mundial Tenedora, S.A. y Banco Panameño de la Vivienda, S.A.

###### ***Temistocles Rosas Rodríguez - Tesorero***

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de Nacimiento: 10 de agosto de 1968

Domicilio Comercial: Avenida La Rotonda y Boulevard Costa del Este, P.H. Grupo Mundial, Piso 2  
Apartado Postal: 0816-09629, Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico: temirosas@gmail.com  
Teléfono: 306-2174  
Fax: 301-0472

Maestría en Administración de Empresas con énfasis en Mercadeo en la Universidad Latinoamericana de Ciencia y Tecnología (ULACIT) en 1996; Post Grado en Auditoría en American University en Washington, D.C. / GAO en 1993; Licenciado en Finanzas y Administración Bancaria en la Universidad Santa María La Antigua (USMA) en 1991. Su experiencia en Banco Panameño de la Vivienda deriva desde el año 2012, fecha desde la cual viene desempeñando el cargo de Tesorero de la Junta Directiva del Banco. Es Socio Director en Consulting Plus, S.A. desde septiembre de 1994 a la fecha. Laboró como Director General en el Instituto Nacional de Formación Profesional y Capacitación para el Desarrollo Humano (INADEH) de julio de 2009 a enero de 2012; Director del Proyecto de Modernización y Fortalecimiento del Órgano Judicial en el Órgano Judicial / Unión Europea de febrero de 2008 a junio de 2009; Viceministro de Comercio e Industrias en el Ministerio de Comercio e Industrias de septiembre 1999 a agosto de 2004; Jefe del Departamento de Normas de Auditoría en la Contraloría General de la República de junio de 1991 a agosto de 1994 y Auditor Interno en el Lloyds Bank PLC de junio de 1987 a mayo de 1991.

***Mario Luis Fábrega Arosemena - Secretario***

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de Nacimiento: 6 de diciembre de 1940  
Domicilio Comercial: Avenida La Rotonda y Boulevard Costa del Este, P.H. Grupo Mundial, Piso 5  
Apartado Postal: 0816-09629, Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico: marlofar@cableonda.net  
Teléfono: 306-2174  
Fax: 301-0472

Licenciado en Ciencias Económicas con Especialidad en Comercio, de la Universidad de Panamá en año 1966. También tiene Licencia de Contador Público Autorizado (CPA). Fue miembro fundador del Banco Panameño de la Vivienda, S.A. del cual fue Gerente General por los primeros 25 años del Banco. Se desempeña desde hace varios años como Director Secretario de la Junta Directiva de Banvivienda. Es Director-Secretario de Progreso, empresa dedicada a la Administración de Fondos de Pensión. Fue Presidente de la Asociación Bancaria en 1984. Por espacio de 10 años, fue Director de la BVP y por los últimos tres años de ese período, desempeñó el cargo de Vice Presidente de esa Junta Directiva. Antes de ser Gerente General de Banvivienda, laboró por 9 años para Banco de Bogotá, ocupando la Gerencia General durante los últimos 4 años de ese período. Ha sido Profesor de Derecho Fiscal y de Hacienda Pública en la Universidad Santa María La Antigua. En los años 70, fue Auditor Interno de Panamá Canal Co., precursora de lo que hoy es la Autoridad del Canal de Panamá.

***José Guillermo Lewis B. - Vocal***

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de Nacimiento: 7 de abril de 1973  
Domicilio Comercial: Avenida La Rotonda y Boulevard Costa del Este, P.H. Grupo Mundial, Piso 5  
Apartado Postal: 0816-09629, Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico: jglewis@ecsabox.com  
Teléfono: 306-2174  
Fax: 301-0472

Ingeniero Mecánico de Villanova University en Pennsylvania en el año 1995, y Maestría en Administración de Empresas de Saint Joseph's University en Pennsylvania en el año 1997. Su experiencia en Banco Panameño de la Vivienda viene desde el año 2010, fecha desde la cual viene ejerciendo el cargo de Vocal de la Junta Directiva del Banco. Actualmente es el Vicepresidente Ejecutivo de Global Packaging Group, empresa dedicada a la fabricación de envases de cartón corrugado con operaciones de fabricación en Panamá y Centro América. También es miembro de Juntas Directivas de otras empresas, como Empaques de Colón, S.A., Cartones del Caribe, S.A., Térmica del Noreste, S.A., Térmica del Caribe, S.A., Paso Ancho Hydro Power Corp, Diesel Engine Service, S.A. y Banco Panameño de la Vivienda, S.A.

***Teófilo Hanono Misri - Director***

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de Nacimiento: 7 de junio de 1925  
Domicilio Comercial: Avenida La Rotonda y Boulevard Costa del Este, P.H. Grupo Mundial, Piso 5  
Apartado Postal: 0816-09629, Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico: imporpa@imporpa.com  
Teléfono: 306-2174  
Fax: 301-0472

El Sr. Teófilo Hanono, comerciante, empresario, Presidente y Representante Legal de Importadora Panamá, S.A., fundador Ex Presidente de la Cámara de Comercio, Industrias y Agriculturas de Panamá-Israel, miembro asesor de la Junta Directiva de la Cámara de Comercio de Panamá, Director y miembro fundador de Banvivienda, donde se desempeña como miembro de la Junta Directiva del Banco desde 1999, Fundador de Panabank, fundador de La Prensa, Director de MiBanco, Tesorero de la Fundación Omar Torrijos, Fundador de Casa Japonesa, entre sus actividades cívicas están Ex Presidente de Keren Hayesod, Director de la Asociación de Amistad Corea-Panamá, Presidente del Centro Cultural Hebreo de Panamá, Presidente encargado del Consejo Central Comunitario Hebreo de Panamá, Vice Presidente de la Sociedad Israelita de Beneficiencia Shevet Ahim, miembro de la B'Nai B'rith, Fundador y miembro de la Junta Directiva FUDESPA.

***Guillermo Henne Motta - Director***

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de Nacimiento: 6 de marzo de 1973  
Domicilio Comercial: Avenida La Rotonda y Boulevard Costa del Este, P.H. Grupo Mundial, Piso 5  
Apartado Postal: 0816-09629, Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico: ghm@myacapital.com  
Teléfono: 306-2149  
Fax: 306-2172

Maestría en Administración de Empresas con énfasis en Finanzas de la Universidad Latinoamericana de Ciencia y Tecnología y un Global MBA de Thunderbird University y Tecnológico de Monterrey. Su experiencia en Banco Panameño de la Vivienda deriva desde el año 2008, fecha desde la cual viene ejerciendo el cargo de Director de la Junta Directiva del Banco. Es Director de diversas otras empresas como Seguros Morrice Urrutia, XCC Logistics, Banvivienda, Indesa Holding Corp, Cochez y Cía., Novey, Fundación Bobby y Dora Motta, Mi Bus (Metro Bus), Aseguradora Optima. Además de ser Presidente de Servicios Ambientales de Chiriquí, S.A., Panamá Waste Management, S.A., Panama Pest Management, S.A., Colón Waste Management, S.A., Mi Banco, Financiera Rapi Préstamos y Double Tree Hilton, Panamá.

***José Rodolfo Chiari Benedetti - Director***

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de Nacimiento: 10 de mayo de 1944  
Domicilio Comercial: Avenida La Rotonda y Boulevard Costa del Este, P.H. Grupo Mundial, Piso 5  
Apartado Postal: 0816-09629, Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico: jrchiari@cwp Panama.net  
Teléfono: 306-2174  
Fax: 301-0472

Realizó estudios en las Universidad de Fairfield y Columbia University, donde obtuvo títulos en Administración de Empresas y Finanzas y un MBA en Mercadeo. Su experiencia en Banco Panameño de la Vivienda deriva desde el año 2013, fecha desde la cual viene desempeñando el cargo de Director de la Junta Directiva del Banco. Es el fundador, accionista mayoritario y Presidente del Grupo Pomelo Inc., grupo económico al que pertenecen más de 10 empresas de diversas industrias como la agroindustria, hotelería y bienes raíces, entre otros.

Fue uno de los principales accionistas y laboró por cerca de 30 años en Industrias Lácteas, S.A., una de las empresas líderes de productos lácteos a nivel Centroamericano, ocupando varios cargos de Alta Gerencia durante su exitosa carrera.

**Adolfo Javier Arguello Lacayo – Director**

Nacionalidad: Nicaragüense  
Fecha de Nacimiento: 17 de enero de 1962  
Domicilio Comercial: Costa del Este, P.H. GMT, Quinto Piso, Ave. La Rotonda y Boulevard Costa del Este  
Apartado Postal: 0816-09629 , Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico: adolfo.arguello@gmail.com  
Teléfono: 6747-7520

El señor Adolfo Arguello es Ingeniero Industrial graduado de Texas A&M University en Texas, y obtuvo una Maestría en Administración de Empresas de George Washington University en Washington, DC en el año 1990. Su experiencia en Banco Panameño de la Vivienda data desde el año 2014, fecha desde la cual viene ejerciendo el cargo de Director de la Junta Directiva del Banco. El señor Arguello tiene una vasta experiencia como empresario y director tanto a nivel nacional como regional ocupando entre otros cargos el de Gerente General y Socio Director de Banco Uno en Nicaragua desde 1994 a 2003, Socio Director de Inverexpo (Puesto de Bolsa), Compañía Seguros del Pacífico, Tipitapa Power Corp. (Generación de energía) e Ingenio Montelimar (producción de azúcar) en Nicaragua desde 1994 a 2003, y Director de Banco Uno en Panamá y Costa Rica en el mismo período. Es miembro del Comité Nacional de INCAE desde el 2001, Director y Fundador de Fundación Nicaragüense para el Desarrollo Económico Social (FUNIDES) desde el 2006 y Director de Formas Eficientes S.A. En la actualidad es Presidente Ejecutivo de Inversiones Aranxa (Desarrollador Viviendas), AIM Operadora de Parques (Zona Franca Industrial) y Syncronized Solutions Panama Inc. (Nomenclatura / Mapas / Courier).

**José Alberto Mann White – Director Independiente**

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de Nacimiento: 27 de diciembre de 1940  
Domicilio Comercial: Avenida La Rotonda y Boulevard Costa del Este, P.H. Grupo Mundial, Piso 2  
Apartado Postal: 0816-09629, Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico: josemann@cwpanama.net  
Teléfono: 306-2149  
Fax: 306-2172

Administración de Empresas de Alta Gerencia INCAE - Harvard University Graduate School of Business; Licenciado en Comercio con especialización en Contabilidad - Universidad de Panamá. Su experiencia en Banco Panameño de la Vivienda proviene desde el año 2012, fecha desde la cual viene realizando el cargo de Director Independiente de la Junta Directiva del Banco. Actualmente es Consultor Independiente de Asesoría en Contabilidad, Tributación, Fusión de Empresas y Auditoría Interna. Miembro del Colegio de Contadores Públicos Autorizados de Panamá. Laboró como Director de Desarrollo de Negocios en Deloitte de junio de 2006 a noviembre de 2009; Socio de Auditoría en PriceWaterhouseCoopers de julio de 2002 a junio de 2006; Socio Director en Ernst & Young de junio de 1970 a junio de 2002. Ex Presidente del Club Rotario Panamá Nordeste.

**Fabio Guillermo Riaño Acero – Director Independiente**

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de Nacimiento: 25 de mayo de 1944  
Domicilio Comercial: Calle 53 Marbella, P.H. World Trade Center, Oficina 803  
Apartado Postal: 0832-01218, Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico: raconsultores@cableonda.net  
Teléfono: 394-5200  
Fax: 394-5201

El señor Fabio Riaño es Licenciado en Economía y posee un MBA de la Universidad del Valle de Colombia. Su experiencia en Banco Panameño de la Vivienda deriva desde el año 2013, fecha desde la cual ejerce el cargo de Director Independiente de la Junta Directiva del Banco. El señor Riaño tiene una vasta experiencia en el sector bancario nacional e internacional ocupando entre otros cargos el de Sub-Gerente General de Banco de Bogotá (Panamá) desde 1980 a 1997, Gerente General del Banco de Bogotá (Panamá) de 1999 al 2006 y el de Gerente General de Leasing Bogotá, S.A. del 2000 al 2007. Es miembro representante ante la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá desde 1980, representante ante la Asociación Bancaria de Panamá desde 1980,

miembro de la APEDE desde 1991, Gobernador Alterno ante FELABAN desde 2008, director independiente de Grupo ASI Internacional desde el 2008 y miembro honorario del Directorio del Instituto Bancario Internacional desde el 2011. En la actualidad es Socio Principal de la firma de Consultoría Riaño Arango desde el 2008, Director Independiente del Banco de Bogotá (Nassau), Ltd. desde el 2006 y asesor de la Junta Directiva de Banco de Bogotá (Panamá) desde el 2006.

***Carlos Yap – Director Suplente***

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de Nacimiento: 14 de noviembre de 1955  
Domicilio Comercial: Costa del Este, P.H. GMT, Quinto Piso, Ave. La Rotonda y Boulevard Costa del Este  
Apartado Postal: 0816-09629, Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico: yapsiu@hotmail.com  
Teléfono: 306-2174  
Fax: 301-0472

Ejecutivo de alto nivel con amplia experiencia en finanzas, administración, contabilidad, relaciones con inversionistas y mercados de capitales.

Licenciado en Ingeniería Industrial, 1978 Pennsylvania State University, State College, Pa. Maestría Programa Avanzado de Administración de Empresas, 1999 INCAE, Panamá. Programa avanzado de Administración para Banqueros, 1992 Wharton School of Business, University of Pennsylvania, State College, Pa. Ha participado en numerosos seminarios y conferencias. Su experiencia en Banco Panameño de la Vivienda procede desde el año 2013, fecha desde la cual ocupa el cargo de Director Suplente de la Junta Directiva del Banco.

Miembro de las Juntas Directivas de empresas e inversiones de capital del grupo: HISN (compañía de construcción en Guatemala), Forcon (imprenta en Guatemala), Finca Hotel Lérida (Panamá), Grupo Pomelo, Inc. (Panamá). ABN Intemacional, Panamá 2008-Presente: Trabajos de Asesoría.

Banco Latinoamericano de Comercio Exterior (Bladex), Panamá 1980 - 2008: Primer Vicepresidente Finanzas (CFO) responsable de la planificación, desarrollo y liderazgo de la función de finanzas para banco supranacional. Miembro del Equipo Gerencial. Encargado de relaciones con inversionistas, mayormente administradores de fondos mutuos, fondos de pensión y "hedge funds" de los EUA y Europa. Responsable por los reportes financieros a las autoridades bancarias y supervisoras, que incluían reportes, comunicados de prensa, certificaciones de control interno (SOX) y cumplimiento de la leyes de valores de los EUA.

**(b) Ejecutivos Principales y Administradores**

***Juan Ricardo de Dianous H. – Vicepresidente Ejecutivo y Gerente General***

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

Licenciado en Administración de Empresas con especialización en Finanzas y Mercadeo de University of Southwestern en Louisiana. Su carrera bancaria la inicia en el año 1971, en el Bank of America, como Oficial de Crédito, entra en el Citibank, N.A. en el año 1973 como Gerente de Cuentas y en 1982 fue nombrado Vicepresidente de Banca Corporativa. Luego en el año 1988 es transferido a la ciudad de México como Vicepresidente de la Banca Corporativa y Sector Público, manteniendo también la responsabilidad de las oficinas de Monterrey y Guadalajara. Es nombrado en el año 1990 Director en San Juan, Puerto Rico de Banca Corporativa, Multinacionales, Unidad de Instituciones Financieras y Sector Público, así como de la Cartera Inmobiliaria. En 1991 asumió la Gerencia General del Citibank en Santo Domingo, República Dominicana, siendo responsable de todas las operaciones de ese país. A partir de 1996 es nombrado Gerente General en Venezuela, con responsabilidad de más de dos mil millones de dólares en activos productivos. En 1998 se encarga de la Gerencia General del Banco Santander de Panamá, al fusionarse Banco Santander de Panamá y Banco Central Hispano, S.A. en Panamá. A partir del año 2001 es Asesor y Consultor Financiero y en el año 2004 entra a formar parte como Vicepresidente de Expansión Internacional del Grupo Electra de México. En septiembre de 2004 asume la Gerencia General del Banco Nacional de Panamá hasta

junio de 2009. En México fue miembro del Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas, en República Dominicana, fungió como Presidente de ASIEX, Vicepresidente de la Cámara Dominicana-Panameña y Miembro del Directorio de Bancas Comerciales. En Venezuela fue Director de la Cámara Venezolana-Americana de Comercio en Caracas, Venezuela. Es ex activo del Club Activo 20-30 de Panamá. A partir del año 2009 está a cargo de la Vicepresidencia Ejecutiva y Gerencia General de Banvivienda.

***Juan Ricardo Russo – Vicepresidente de Riesgos y Sub Gerente General***

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de Nacimiento: 7 de octubre de 1947  
Domicilio Comercial: Avenida La Rotonda y Boulevard Costa del Este, P.H. Grupo Mundial, Piso 2  
Apartado Postal: 0816-03366, Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico: juan.russo@banvivienda.com  
Teléfono: 306-2088  
Fax: 300-1137

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

***Samarkanda Lay - Vicepresidente de Banca Corporativa***

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de Nacimiento: 22 de mayo de 1978  
Domicilio Comercial: Avenida La Rotonda y Boulevard Costa del Este, P.H. Grupo Mundial, Piso 1  
Apartado Postal: 0816-03366, Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico: Samarkanda.lay@banvivienda.com  
Teléfono: 306-2042

Licenciada en Banca y Finanzas en la Universidad Interamericana de Panamá y Post-Grado de Alta Gerencia. Inicia su carrera Bancaria desde el año 1997. En el año 2006 se desempeña como Oficial Senior de Banca Corporativa en BBVA, en el año 2008 fue promovida al cargo de Gerente de Banca Corporativa y posteriormente 2012 fue nombrada como Vicepresidente Adjunto de Banca Corporativa en la misma institución. En 2014 fue nombrada como Vice-Presidente de Banca Corporativa en Banvivienda. Cuenta con más de 19 años en experiencia bancaria, donde se menciona: operaciones de sucursales, gerencia de proyectos, productos, relaciones comerciales, empresariales, corporativas e institucionales y liderazgo de supervisión.

***Isaac Goycochea – Vicepresidente de Proyectos y Construcción***

Nacionalidad Panameño  
Fecha de Nacimiento 16 de diciembre 1978  
Domicilio Comercial: Avenida La Rotonda y Boulevard Costa del Este, P.H. Grupo Mundial, Piso 1  
Apartado Postal: 0816-03366, Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico: isaac.goycochea@banvivienda.com  
Teléfono: 306-2078  
Fax: 300-1137

Licenciado en Banca y Finanzas de la Universidad Latinoamericana de Ciencia y Tecnología (ULACIT). Desde 2000 hasta 2006 se desempeño Multicredit Bank (hoy Multibank) como Oficial de Crédito de la Unidad de Proyectos Especiales. En el año 2006 fungió como Gerente de Sucursal y de Crédito Comercial en Global Bank. En 2008 se desempeña como Oficial de Banca Corporativa de Banco Panamá. Desde el 2012 a la fecha ha estado encargado de la Cartera de Banca Especializada de Banvivienda pasando por diversas posiciones hasta llegar a Vicepresidente de Proyectos y Construcción elevando cuentas con experiencia en Gerencia de Proyectos de

Construcción, Crédito Comercial, Corporativo y Factoring, adicionalmente, tiene experiencia en la dirección de equipos de trabajo.

***Josefina Victoria Barletta Díaz – Vicepresidente de Banca Privada***

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de Nacimiento: 03 de septiembre 1974  
Domicilio Comercial: Ave. La Rotonda y Boulevard Costa del Este, P.H. Grupo Mundial, P-2  
Apartado Postal: 0816-09629, Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico: josefina.barletta@banvivienda.com  
Teléfono: 306-2035  
Fax: 301-0472

Licenciatura en Administración de Empresas, laboró en Citibank, N. A. Panamá del 1997 hasta el 2001 donde escalo posiciones de Ejecutiva de Cuenta hasta ocupar a el cargo de Oficial “Gerente” de Centro CitiGold Calle 50, donde fue responsable del manejo de la cartera de banca de clientes del segmento afluente. Se integro al equipo de Citivalores, S. A. del año 2001 al 2005 donde ocupó los cargos de Asesor de Inversiones Senior, Ejecutivo Principal del Puesto de Bolsa y Oficial de Cumplimiento.

***Lina De La Guardia – Vicepresidente de Banca de Consumo***

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de Nacimiento: 10 de abril de 1959  
Domicilio Comercial: Ave. La Rotonda y Boulevard Costa del Este, P.H. Grupo Mundial, P-2  
Apartado Postal: 0816-09629, Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico: lina.delaguardia@banvivienda.com  
Teléfono: 306-2034  
Fax: 301-0472

Licenciada en Administración de Negocio. Laboró en Bank of America NT&A de 1980-1985. Ocupó el cargo de Segundo Vicepresidente en The Chase Manhattan Bank desde 1982 a 1993. Asumió la responsabilidad de Vicecónsul de Panamá en Nueva York en el periodo de 1993 a 1996.

Ingresó a Bancolat Panamá desde 1996 hasta el 2002 ocupando el cargo de Vicepresidente de Banca Personal. En Banistmo, de 2002 al 2008 ocupó los siguientes cargos: Vicepresidente Asistente de Servicio al Cliente – Venta y Distribución, Vicepresidente Medios de Pago del Istmo, S. A. – Regional, y Vicepresidente de Administración de Clientes de Medios de Pago Panamá. Luego, bajo el nombre de HSBC Bank (Panamá), S. A. del 2008 al 2012 ocupó los cargos de: Director – SVP de Tarjetas de Créditos (2008 a marzo 2011) y Director– Head Estrategia de Clientes (Abril 2011 a 2012)

***Ramón Alemán – Vicepresidente de Seguimiento y Ejecución***

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

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

***Dionisio Koo – Vicepresidente de Finanzas y Contabilidad***

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

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

***Mitzi Medina – Vicepresidente de Cumplimiento***

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de Nacimiento: 11 de marzo de 1965  
Domicilio Comercial: Avenida La Rotonda y Boulevard Costa del Este, P.H. Grupo Mundial, Piso 5  
Apartado Postal: 0816-03366, Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico: mitzi.medina@banvivienda.com  
Teléfono: 306-2000  
Fax: 300-1137

Técnico en Business Computer Programming. Desde 2005 hasta 2007 se integró a Citibank en Santiago de Chile como CPB & IPB Compliance Officer, Management de los temas de Compliance para la Banca Privada y la Banca Personal Internacional. Desde el 2007 hasta 2008 se integró en First Data como Oficial de Cumplimiento, Jefe de Departamento de Quality Control de Desarrollo. Desde 2008 hasta 2009 laboró en Banco Citibank Panamá como Oficial de Cumplimiento Banca de Consumo responsable de los temas de Compliance y Prevención de Lavado de Dinero de los bancos adquiridos (Banco Uno y Cuscatlán). En el año 2009 formó parte de Arias, Fábrega & Fábrega como Oficial de Cumplimiento.

***Guillermo Cantillo – Vicepresidente Adjunto de Auditoría***

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de Nacimiento: 29 de julio de 1961  
Domicilio Comercial: Avenida La Rotonda y Boulevard Costa del Este, P.H. Grupo Mundial, Piso 5  
Apartado Postal: 0816-03366, Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico: guillermo.cantillo@banvivienda.com  
Teléfono: 306-2166  
Fax: 300-1137

Licenciado en Finanzas y Administración Bancaria de la Universidad Santa María la Antigua (USMA). Gerente de Auditoría Financiera de Banco Nacional de Panamá donde era responsable de las auditorías a sucursales y departamentos centralizados, de la implementación de técnicas de auditoría asistidas por el computador (1981-1995). Vicepresidente Asistente – Auditoría Interna de Grupo Banistmo en donde fue participante del Comité de Auditoría y Cumplimiento de la Junta Directiva del Grupo Banistmo y representante de la Vicepresidencia de auditoría corporativa en los comités de auditoría y cumplimiento de Banex en Costa Rica (1996-2006). Vicepresidente de Control Interno de HSBC, responsable de la elaboración y ejecución del plan anual de trabajo del Departamento de Control Interno para asegurar que los controles están diseñados y que operan de forma efectiva en todas las áreas operativas y de negocio del Banco (2011).

***Inés de Fernández – Vicepresidente de Gestión Humana***

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de Nacimiento: 30 de septiembre de 1950  
Domicilio Comercial: Avenida La Rotonda y Boulevard Costa del Este, P.H. Grupo Mundial, Piso 3  
Apartado Postal: 0816-03366, Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico: ines.defernandez@banvivienda.com

Teléfono: 306-2000  
Fax: 300-1137

Licenciada en Administración de Empresas. Directora Administrativa de Arthur Andersen and Co. (1970-1989). Gerente Administrativa en Ministerio de Hacienda y Tesoro (1989-1994). Gerente Administrativa y de Recursos Humanos de Grupo Multitek (1994-2000). Gerente Administrativa de Sinfonet – Interdotnet – PSINet, encargada de organizar, controlar y supervisar todas las funciones y actividades administrativas de la empresa (2000-2001). Directora de Administración y Coordinación de los Programas con las Naciones Unidas en el Programa PAN -01-016 de las Naciones Unidas – Comisión del Centenario (2001-2003). Se integró al Programa PAN-95-001 de las Naciones Unidas – Dinamización de Inversiones en el Sector Público – Ministerio de Obras Públicas (2003-2004). Gerente Ejecutiva de Servicios Administrativos de Banco Nacional de Panamá (2004-2009).

***Mariela Arze – Vicepresidente de Tesorería***

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de Nacimiento: 26 de agosto de 1980  
Domicilio Comercial: Avenida La Rotonda y Boulevard Costa del Este, P.H. Grupo Mundial, Piso 3  
Apartado Postal: 0816-03366, Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico: mariela.arze@banvivienda.com  
Teléfono: 306-2149  
Fax: 300-1137

Licenciada en Administración de Empresas con especialidad en Finanzas y Sistemas Computacionales en University of Miami en Florida, y Maestría en Administración de Empresas en University of Louisville en Kentucky. Se integró a Geneva Asset Management, S.A. en el Departamento de Operaciones desde agosto 2003 hasta abril 2004. Ese mismo año ocupó el cargo de Oficial de Cuentas en el Departamento de Operaciones. En el 2005 al 2008 ocupó el cargo de Product Manager-Junior Broker donde tenía una relación directa con los traders de bonos y acciones para darles los productos a los vendedores mediante el análisis de los mismos para explorar posibilidades de nuevos productos en el mercado para mantenerse a tope con la competencia del mercado.

***Belisario Castillo Sáenz – Vicepresidente de Asesoría Legal***

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

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

***Nathalie Angulo de Young – Vicepresidente de Operaciones y Tecnología***

Nacionalidad: Panameña  
Fecha de Nacimiento: 28 de marzo 1962  
Domicilio Comercial: Ave. La Rotonda y Boulevard Costa del Este, P.H. Grupo Mundial, P-2  
Apartado Postal: 0816-09629, Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico: nathalie.angulo@banvivienda.com  
Teléfono: 306-2101  
Fax: 301-0472

Licenciatura de Administración de Negocio. Gerente de Sucursal en Caja de Ahorro de Panamá (1981-1987). International Department Head en Banco Mercantil Probursa, México D. F. (1989-1991). Marketing/Customer Service Manager en Cisco Systems en México D. F. (1991-1996). Gerente de Sucursal en Primer Banco de Ahorros

(1996-1997). Gerente de Sucursal en Banco General, S. A. (1997-1998) y (1987-1989). En los años del 2000 al 2010 se integro al equipo de Citigroup en Panamá y ocupó los siguientes cargos: Vicepresidente Regional Processing Center Head (2000-2007), Vicepresidente Subject Matter Expert for Country Model Team (2007-2009), Vicepresidente Reengineering and Process Improvement (2009), y Senior Country Operations Officer (2010-2012).

## 2. Empleados de Importancia y Asesores

A la fecha, el Emisor no emplea a personas en posiciones no ejecutivas (científicos, investigadores, asesores en general) que hacen contribuciones significativas al negocio del Emisor. Al 31 de diciembre de 2014 el Banco y sus subsidiarias contaban con aproximadamente 449 empleados. El Banco y sus subsidiarias no tienen sindicatos.

## 3. Asesor Legal

### *Asesor Legal Externo*

#### **Alemán, Cordero, Galindo & Lee**

Dirección Comercial: Calle 53 Este, Humboldt Tower, Piso 2  
Apartado Postal: 8639, Zona 5, Panamá, República de Panamá  
Contacto Principal: Arturo Gerbaud  
Correo Electrónico: gerbaud@alcogal.com  
Teléfono: 269-2620  
Fax: 364-3257

La firma Alemán, Cordero, Galindo & Lee actúa como el asesor legal externo de planta del Emisor.

#### **Fábrega | Molino | Mulino (FMM)**

Dirección Comercial: Calle 50, Edificio BMW Plaza, Piso 9  
Apartado Postal: 0816-00744, Panamá, República de Panamá  
Contacto Principal: Tatiana Abadía  
Correo Electrónico: tabadia@fmm.com.pa  
Teléfono: 301-6600  
Fax: 301-6606

El Emisor ha designado a Fábrega, Molino, Mulino como su asesor legal para la preparación de los Bonos, del Contrato de Agente de Pago, del Contrato de Fideicomiso, del Contrato de Corretaje de Valores, del Prospecto Informativo, Contrato de Suscripción y en el registro de los Bonos en la SMV y en la BVP.

### *Asesor Legal Interno*

#### **Belisario Castillo Saenz**

Vicepresidente de Asesoría Legal  
Dirección Comercial: Avenida La Rotonda y Boulevard Costa del Este, P.H. Grupo Mundial, Piso 2  
Apartado Postal: 0816-03366, Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico: belisario.castillo@banvivienda.com  
Teléfono: 306-2000  
Fax: 300-1137

## 4. Auditores

### *Auditor Externo*

#### **KPMG**

Dirección Comercial: Calle 50, #54 Avenida Nicanor de Obarrio, Torre KPMG  
Apartado Postal: 0816-01089, Panamá, República de Panamá  
Contacto Principal: Ricardo Carvajal  
Correo Electrónico: rcarvajal1@kpmg.com

Teléfono: 208-0700  
Fax: 263-9852

#### ***Auditor Interno***

##### **Guillermo Cantillo Chanis**

Dirección Comercial: Avenida La Rotonda y Boulevard Costa del Este, P.H. Grupo Mundial, Piso 2  
Apartado Postal: 0816-03366, Panamá, República de Panamá  
Correo Electrónico: guillermo.cantillo@banvivienda.com  
Teléfono: 306-2000  
Fax: 300-1137

El licenciado Cantillo Chanis no posee licencia de Contador Público Autorizado.

#### **5. Designación por Acuerdos o Entendimientos**

Los miembros de la Junta Directiva y el Gerente General del Emisor son elegidos por acuerdos de los accionistas mayoritarios. 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.

No existe contrato formal de prestación de servicios entre el Emisor y sus Directores. La relación se rige por lo establecido en la Junta de Accionistas, adicionalmente a las dietas establecidas para cada Director, no se les reconocen beneficios adicionales.

#### **B. Compensación**

Los Directores y Dignatarios del Emisor reciben compensaciones en concepto de dietas por su participación en las reuniones de Junta Directiva y Comités. El monto de la compensación pagada a los Directores y Dignatarios en concepto de dietas para el año 2014 fue de US\$508,750 (2013: US\$399,500).

El monto de la compensación pagada a los Ejecutivos Principales, para el año 2014 fue de US\$600,000 (2013: US\$499,000).

En el año 2014 se pagaron en concepto de salarios y gastos de personal (prestaciones laborales y otros gastos de personal) a los empleados la suma de US15,301,862 (2013: US\$15,722,917).

El monto total reservado por el Emisor en provisión para prima de antigüedad e indemnización para el año 2014 fue de US\$934,017 (2013: US\$1,016,615); y mantiene un fondo de cesantía de US1,356,348 (2013: US\$1,566,161).

#### **C. Gobierno Corporativo**

El Emisor ha adoptado en su totalidad los principios y procedimientos de buen gobierno corporativo. Adicionalmente el Emisor 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 ha completado 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 - Auditoria, 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, y
- (ix) Revisión del Plan de Contingencia de Liquidez.

Estas reglas, principios y procedimientos contemplan, regulan y cumplen con, entre otros, los siguientes temas:

- (i) Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva mediante actualización de las reglas y procedimientos de la organización incluyendo Evaluación de Desempeño del Gobierno Corporativo de acuerdo a la regulación,
- (ii) La existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario y a la administración que garantizan dicha independencia,
- (iii) Revisión y adecuación de la estructura e integración de los miembros de la Junta Directiva,
- (iv) Reglas, procesos y controles que impiden la toma de decisiones y control de la organización por un grupo reducido de empleados o directivos,
- (v) La creación de comisiones de apoyo (o comités), la delegación y revisión de sus funciones así como el apoyo de la Junta Directiva. El Banco actualmente cuenta con los siguientes comités: (a) Comité Ejecutivo, (b) Comité de Auditoría, (c) Comité de Cumplimiento, (d) Comité ALCO, (e) Comité de Riesgo y (f) Comité de Tecnología.
- (vi) Suministro de información y comunicación del Banco para con sus accionistas y terceros de una manera rápida, confiable y precisa mediante: (a) la celebración una vez al año de una asamblea de accionistas que tiene como objetivo entregar información a los accionistas del Banco, (b) la publicación de los estados financieros del Banco, tanto en la página web del Banco, que es de acceso público, como en un diario de circulación nacional, (c) mensualmente se informa a la Junta Directiva y al Comité Ejecutivo sobre el desempeño financiero del Banco y su comparación con Bancos locales del sistema, y (d) semanalmente se hace del conocimiento del Comité Ejecutivo sobre los desarrollos de la liquidez del Banco,
- (vii) Realización de reuniones de trabajo para monitorear el desempeño del Banco. Actualmente, la Junta Directiva del Banco se reúne mensualmente mientras que el Comité Ejecutivo se reúne semanalmente para dar seguimiento a los planes, estrategias y el desempeño del Banco. Estas reuniones, y los temas evaluados constan en las actas levantadas en cada reunión las cuales reposan en el libro de actas del Banco,
- (viii) El derecho de los Directores y Dignatarios del Banco a tener acceso, recabar y obtener información necesaria para el cumplimiento de sus funciones,
- (ix) Reglas que regulan el conflicto de interés entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. Cabe destacar los procesos del Banco ofrecen un marco adecuado para el desarrollo de estas reglas. Los Directores y Ejecutivos se abstienen de participar en decisiones relativas y operaciones del Banco cuando existen conflictos de interés,
- (x) Parámetros, mediante el Manual de Procedimientos de Recursos Humanos, para la evaluación del desempeño de los empleados y la determinación de las retribuciones salariales y demás beneficios.
- (xi) El Banco dispone de un conjunto de políticas y procedimientos que enmarcan su actuación bajo principios de transparencia, equidad y apropiados niveles de autorizaciones y aprobación a través de reglamentación de los diferentes órganos de gestión: Asamblea General de Accionistas, Junta Directiva, Comités de Apoyo y Control del Banco.
- (xii) Las reuniones de la Junta Directiva del Banco se documentan mediante actas, para lo cual el Secretario de la Junta Directiva levanta la información que debe ser incluida y la somete a la aprobación de los Directores participantes. Estas actas son guardadas y custodiadas debidamente en las oficinas del Banco, con acceso restringido.
- (xiii) El Banco cuenta con un sistema de información que permite identificar, recoger, generar, procesar y divulgar información confiable y oportuna en materia financiera, operacional, administrativa y de cumplimiento, e información de mercado sobre eventos y condiciones relevantes para la toma de decisiones, tanto interna como externa.
- (xiv) El Banco cuenta con un organigrama organizativo aprobado por la Junta Directiva en los cuales se definen las posiciones y cargos del personal para la gestión y operación del Banco.

(xv) La definición del plan de negocio se aprueba la Junta Directiva al igual que los riesgos corporativos inherentes a los mismos y se revisan periódicamente.

Adicionalmente cabe notar que a través del Comité de Auditoría se le da seguimiento a todos los temas y puntos relacionados con las reglas, principios y procedimientos de Gobierno Corporativo, reguladas en el acuerdo 5-2011 de la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá

#### ***Comité de Auditoría de la Junta Directiva***

##### *Miembros del Comité de Auditoría:*

Presidido por el Director Independiente de la Junta Directiva. Está conformado por un Director Principal asignado por la Asamblea de Accionistas, el Vicepresidente Adjunto de Auditoría Interna, el Vicepresidente de Riesgos y el Vicepresidente de Planificación. El Vicepresidente Adjunto de Auditoría Interna asiste al comité pero sin derecho a voto.

##### *Quórum:*

- Mínimo 3 miembros de la Junta Directiva

##### *Frecuencia de Reuniones:*

- 12 reuniones anuales (1 vez al mes)

##### *Funciones del Comité de Auditoría*

- a. La verificación del correcto funcionamiento del sistema de control interno y sobre el cumplimiento y ejecución de los programas de auditoría interna y externa, mediante políticas y procedimientos internos para la detección de problemas de control y administración interna, así como de las medidas correctivas implementadas en función de las evaluaciones realizadas por la función de auditoría interna, los auditores externos y la Superintendencia de Bancos de Panamá.
- b. La evaluación del desempeño de la función de auditoría interna y de los auditores externos, para asegurarse que correspondan a las necesidades del Banco.
- c. La coordinación permanente con la función de auditoría interna y con los auditores externos sobre los aspectos relacionados con la eficacia y eficiencia del sistema de control interno.
- d. Asegurar el cumplimiento de las políticas de contabilidad apropiadas y la revisión de los estados financieros.
- e. Solicitar explicaciones oportunas y periódicas en temas de informes financieros y documentos complementarios antes de su divulgación.
- f. Vigilar que las diferentes áreas de negocio y operaciones del Banco establezcan controles internos confiables.
- g. Velar por el cumplimiento del código de conducta del Banco, leyes, normas y regulaciones aplicables.

A continuación detallamos la fecha desde la que se encuentran ejerciendo los Directores del Banco al 31 de diciembre de 2014:

<b>Directores</b>	<b>Cargo</b>	<b>Ejercen Puesto</b>	<b>Tiempo en el Puesto</b>
Fernando Lewis Navarro	Presidente	Marzo 2014 a Marzo 2015	Desde 2009
José Raúl Arias García de Paredes	Vicepresidente	Marzo 2014 a Marzo 2015	Desde 2010
Temístocles Rosas	Tesorero	Marzo 2014 a Marzo 2015	Desde 2012
Mario Fábrega Arosemena	Secretario	Marzo 2014 a Marzo 2015	Desde 1981
José Guillermo Lewis Boyd	Vocal	Marzo 2014 a Marzo 2015	Desde 2010
Teófilo Hanono	Director	Marzo 2014 a Marzo 2015	Desde 1999
Adolfo Arguello	Director	Marzo 2014 a Marzo 2015	Desde 2014
Guillermo Henne Motta	Director	Marzo 2014 a Marzo 2015	Desde 2008
José Rodolfo Chiari Benedetti	Director	Marzo 2014 a Marzo 2015	Desde 2013
José Alberto Mann White	Director Independiente	Marzo 2014 a Marzo 2015	Desde 2012
Fabio Riaño	Director Independiente	Marzo 2014 a Marzo 2015	Desde 2013
Carlos Yap	Director Suplente	Marzo 2014 a Marzo 2015	Desde 2013

No existen contratos de prestación de servicios entre los Directores y el Emisor (o sus subsidiarias), que prevea la adquisición de beneficios en el evento de terminación del periodo. Sin embargo, los directores sí cobran una dieta extraordinaria al final del año que determina la Junta de Accionistas de Banvivienda de acuerdo con las utilidades del año inmediatamente anterior. Lo anterior está regulado en el Pacto Social de Banvivienda

#### **D. Empleados**

Al 31 de diciembre de 2014 el Banco mantenía un total de 449 colaboradores (2013: 554). La reducción en el número de colaboradores del banco entre el 2013 y el 2014 es debido principalmente a la venta de su participación en la subsidiaria Progreso lo cual redujo la planilla del banco en 54 colaboradores. El resto de la disminución es debido al cierre de dos sucursales y a los movimientos administrativos del banco en su giro normal de negocios.

#### **E. Propiedad Accionaria**

Banco Panameño de la Vivienda, S.A. es una subsidiaria de Grupo Mundial Tenedora, S.A., quien posee el 99.96% de las acciones emitidas y en circulación de Banvivienda, el 0.04% de las acciones restantes están en mano de accionistas minoritarios. Grupo Mundial Tenedora, S.A. es la compañía controladora del Banco la cual está registrada bajo las leyes de la República de Panamá, en el Registro Público en la sección mercantil con ficha No. 478753 documento No. 745360. No hay derecho de voto diferentes ni opciones sobre las acciones de Banvivienda ni de Grupo Mundial Tenedora, S.A.

Al 31 de diciembre de 2014, la composición accionaria de Grupo Mundial Tenedora, S.A. era la siguiente:

<b>Grupo de Empleados</b>	<b>Cantidad de Acciones</b>	<b>% respecto del total de las acciones emitidas</b>	<b>Número de accionistas</b>	<b>% que representan respecto de la cantidad total de accionistas</b>
<b>Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores</b>	10,003,621	51.80%	8	2.58%
<b>Otros Accionistas</b>	9,308,548	48.20%	302	97.42%
<b>Otros Empleados</b>	0	0%	0	0%
<b>Total</b>	<b>19,312,169</b>	<b>100%</b>	<b>310</b>	<b>100%</b>

## VII. ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2014, se presenta el desglose de número de accionistas por grupo de acciones de Grupo Mundial Tenedora, S.A., quien es la compañía controladora de Banvivienda:

Grupo de Acciones	Número de Acciones	% del total de las acciones	Numero de accionistas	% de la cantidad total de accionistas
<b>1-500</b>	17,037	0.1%	85	27.4%
<b>501-1000</b>	27,776	0.1%	31	10.0%
<b>1001-2000</b>	61,665	0.3%	35	11.3%
<b>2001-5000</b>	125,973	0.7%	38	12.3%
<b>5001-7500</b>	110,657	0.6%	16	5.2%
<b>7501-10000</b>	136,332	0.7%	15	4.8%
<b>10001-50000</b>	1,591,114	8.2%	51	16.5%
<b>Más de 50,000</b>	17,241,615	89.3%	39	12.6%
<b>Total</b>	<b><u>19,312,169</u></b>	<b><u>100%</u></b>	<b><u>310</u></b>	<b><u>100%</u></b>

### *Cambios en el Control Accionario*

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.

## VIII. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

### A. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Al 31 de diciembre de 2014 el balance de situación consolidado incluye saldos con partes relacionadas, los cuales se resumen así:

	Directores y Personal de Gerencia	Compañías Afiliadas	Compañía Controladora	Total
<b>Activos</b>				
Préstamos	\$15,978,032	\$4,377,624	\$397,088	\$20,752,744
Inversiones en Valores	0	0	0	0
Cuentas por Cobrar	0	3,322,916	1,178,778	4,501,694
<b>Pasivos</b>				
Depósitos:				
A la vista	2,291,868	290,494	19,128	2,601,420
Ahorros	1,299,059	0	5,125,129	6,424,188
A plazo	16,839,413	0	275,752	17,115,165

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

El Emisor no mantiene ningún otro contrato o negocio con partes relacionadas.

## **B. Personas que Brindan Servicios Relacionados al Proceso de Registro**

Banco General quien actúa como Agente Estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión, y el Emisor tienen una relación comercial como resultado de financiamientos concedidos por Banco General al Emisor. No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y Banco General.

BG Investment Co., Inc. y BG Valores, S.A., Casas de Valores y Puestos de Bolsa de esta Emisión, ambas subsidiarias en un 100% de Banco General son accionistas de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y de LatinClear.

Eugenio de Jiménez y Federico Albert, Director y Director Suplente de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., respectivamente, son ejecutivos de Banco General, el Agente Estructurador y Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión.

Eduardo Domínguez y Digna de Puleio, Director y Director Suplente respectivamente de Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LatinClear), son ejecutivos de Banco General.

## **C. 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, Accionista, Director o Dignatario del Emisor.

## **IX. TRATAMIENTO FISCAL**

Los Tenedores Registrados de los Bonos emitidos por el Emisor, gozarán de ciertos beneficios fiscales según lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999:

### **A. Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital**

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 269 del Título XVII del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, por el cual se crea la Comisión Nacional de Valores y se regula el mercado de valores de la República de Panamá, conforme fuera modificada por la Ley 67 de 1 de septiembre de 2011, y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, modificada por la Ley No. 31 de 5 de abril de 2011, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la SMV, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

No obstante lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 modificada por la Ley No.31 de 5 de abril de 2011, en los casos de ganancias obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el Impuesto Sobre la Renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al Impuesto Sobre la Renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplimiento, la sociedad emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el Impuesto Sobre la Renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital. Cuando el adelanto del Impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al Impuesto Sobre la Renta, dentro del período fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

La compra de valores registrados en la SMV por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por lo tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y

las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

En caso de que un tenedor de bonos adquiera éstos fuera de una bolsa de valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago el registro de la transferencia del bono a su nombre, deberá mostrar evidencia al Emisor de la retención del cinco por ciento (5%) a que se refiere el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 en concepto de pago del impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de los bonos.

#### **B. Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses**

De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, modificado por la Ley No. 8 del 15 de marzo del 2010, los intereses que se paguen sobre valores registrados en la SMV, estarán exentos del Impuesto Sobre la Renta, siempre y cuando los mismos sean inicialmente colocados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. En vista de que los Bonos serán colocados a través de la BVP, los tenedores de los mismos gozarán de este beneficio fiscal.

Si los Bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual será retenido en la fuente por el Emisor.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en los Bonos. Cada Tenedor Registrado de un Bono deberá cerciorarse independientemente del tratamiento fiscal de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos.

Los Tenedores Registrados aceptan y reconocen que los Impuestos que graven los pagos que el Emisor tenga que hacer conforme a los Bonos podrían cambiar en el futuro y reconocen, además, que el Emisor no puede garantizar que dichos Impuestos no vayan a cambiar en el futuro. En consecuencia, los Tenedores Registrados deben estar anuentes que en caso que se produzca algún cambio en los Impuestos antes referidos o en la interpretación de las leyes o normas que los crean que obliguen al Emisor a hacer alguna retención en concepto de Impuestos, el Emisor hará las retenciones que correspondan respecto a los pagos de intereses, capital o cualquier otro que corresponda bajo los Bonos, sin que el Tenedor Registrado tenga derecho a ser compensado por tales retenciones o que las mismas deban ser asumidas por el Emisor. En ningún caso el Emisor será responsable del pago de un Impuesto aplicable a un Tenedor Registrado conforme a las leyes fiscales de Panamá, o de la jurisdicción fiscal relativa a la nacionalidad, residencia, identidad o relación fiscal de dicho Tenedor Registrado, y en ningún caso serán los Tenedores Registrados responsables del pago de un Impuesto aplicable al Emisor conforme a las leyes fiscales de la República de Panamá.

#### **C. Retención por Impuestos**

El Emisor retendrá y descontará de todo pago que deba hacer con relación a los Bonos, todos los Impuestos que se causen respecto de dichos pagos, ya sea por razón de leyes o reglamentaciones, existentes o futuras, así como por razón de cambios en la interpretación de las mismas. Cualquier suma así retenida será pagada por el Emisor conforme lo requiera la ley, a las autoridades fiscales correspondientes.

#### **X. LEY APPLICABLE**

La oferta pública de Bonos de que trata este Prospecto Informativo está sujeta a las leyes de la República de Panamá y a los reglamentos y resoluciones de la SMV relativos a esta materia.

#### **XI. MODIFICACIONES Y CAMBIOS**

Toda la documentación que ampara esta Emisión, podrá ser corregida o enmendada por el Emisor, sin el consentimiento de cada Tenedor Registrado de un Bono, con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. El Emisor deberá suministrar tales correcciones o

enmiendas a la SMV para su autorización previa su divulgación. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados de los Bonos. Copia de la documentación que ampare cualquier corrección o enmienda será suministrada a la SMV quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

Sin perjuicio de lo anterior, el Emisor podrá modificar los términos y condiciones de cualesquiera de las Series de la presente Emisión, en cualquier momento, con el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen el 51% del Saldo Insoluto a Capital de la totalidad de los Bonos emitidos y en circulación (la “Mayoría de Tenedores Registrados”), excepto aquellos relacionados con la Tasa de Interés y Fecha de Vencimiento que requerirán el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen el 75% del Saldo Insoluto a Capital de la totalidad de los Bonos emitidos y en circulación (la “Súper Mayoría de Tenedores Registrados”).

No obstante lo anterior, los siguientes actos no requerirán aprobación formal de los Tenedores Registrados:

1. Dejar constancia que el Emisor ha sido sucedido por otra persona jurídica de conformidad con la Sección III(A)(10)(b)(1) de los Bonos.
2. Permitir la emisión e intercambio entre Bonos Globales y Bonos Individuales.

Toda modificación o reforma a los términos y condiciones de cualesquiera de las series de la presente Emisión, deberá cumplir con el Acuerdo No. 4-2003 de 11 de abril de 2003 por el cual la SMV adopta el Procedimiento para la Presentación de Solicitudes de Registro de Modificaciones a Términos y Condiciones de Valores Registrados en la SMV.

Para los efectos de lo establecido en esta Sección, las modificaciones o cambios aprobados, deberán ser firmados individualmente por los Tenedores Registrados que representen la Mayoría de los Tenedores Registrados o el porcentaje correspondiente de una respectiva Serie indicado en esta Sección.

El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas a la SMV para su autorización previa su divulgación. Copia de la documentación que ampare cualquier modificación será suministrada a la SMV quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

## **XII. INFORMACIÓN ADICIONAL**

Copia de la documentación completa requerida para la autorización de esta oferta pública al igual que otros documentos que la amparan y complementan pueden ser consultados en las oficinas de la SMV, ubicadas en el piso 8 del Edificio PH Global Plaza ubicado en Calle 50, ciudad de Panamá. El Emisor listará la Emisión de Bonos en la BVP. Por tanto la información correspondiente podrá ser libremente examinada por cualquier interesado en las oficinas de la BVP, localizadas en la planta baja del Edificio Bolsa de Valores de Panamá ubicado en Calle 49 Bella Vista y Avenida Federico Boyd en la ciudad de Panamá. Ningún Corredor de Valores o persona alguna está autorizada a dar ninguna información o garantía con relación a esta Emisión de Bonos que no esté especificada en este Prospecto Informativo.

## **XIII. ANEXOS**

- A. Términos Utilizados en este Prospecto Informativo
- B. Estados Financieros Consolidados Auditados del Emisor y Subsidiarias para los 12 meses terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2014
- C. Calificación de Riesgo por la Agencia Calificadora Fitch Ratings.

## ANEXO A

### TÉRMINOS UTILIZADOS EN ESTE PROSPECTO INFORMATIVO

A continuación se presenta un glosario de ciertos términos que se utilizan a través del presente Prospecto Informativo. Los términos en plural harán referencia a los mismos términos en singular aquí definidos.

“Agente de Pago” o “Agente de Pago, Registro y Transferencia” y significa Banco General, S.A.

“Banco” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto Informativo.

“Bonos” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto Informativo.

“Bono Global” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.1 de este Prospecto Informativo.

“Bono Individual” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.1 de este Prospecto Informativo.

“BVP” significa la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

“Cambio de Control” significa (i) cualquier transacción, acto o convenio tomado individualmente, o cualesquiera transacciones, actos o convenios tomados en conjunto, mediante el o los cuales, alguna persona adquiera el Control del Emisor posterior a la fecha del Contrato de Suscripción, o (ii) con respecto a cualquier persona que, a la fecha del Contrato de Suscripción, directa o indirectamente, sea propietaria de acciones con derecho a voto emitidas y en circulación del Emisor, adquiera o traspase, directa o indirectamente, más del diez por ciento (10%) del total de las acciones con derecho a voto emitidas y en circulación del Emisor.

“Central de Valores” significa cualquier institución, de tiempo en tiempo, designada por el Emisor como una central de valores en la que los Bonos Globales puedan ser consignados para su custodia, liquidación, compensación y pago mediante anotaciones en cuenta. Hasta que otra institución sea así designada, LatinClear actuará como la Central de Valores de los Bonos Globales.

“Cobertura de Garantías” Saldo a capital que deberán tener los Créditos Hipotecarios cedidos al Fideicomiso en garantía, los cuales representaran en todo momento al menos ciento veinte por ciento (120%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación.

“Composición de la Cartera de Créditos Hipotecarios” Composición que debe tener la cartera de Créditos Hipotecarios cedidos al Fideicomiso de Garantía, que será: (i) al menos cincuenta por ciento (50%) de los Créditos Hipotecarios deberá tener una relación saldo a capital de cada Crédito Hipotecario entre el valor del bien dado en Garantía de dicho Crédito Hipotecario máxima del noventa por ciento (90%), (ii) hasta un cincuenta por ciento (50%) de la totalidad de dichos Créditos Hipotecarios podrá tener una relación saldo a capital de cada Crédito Hipotecario entre el Valor del Bien dado en Garantía de dicho Crédito Hipotecario entre noventa y un por ciento (91%) y noventa y cinco por ciento (95%), y (iii) ningún Crédito Hipotecario podrá tener una relación saldo a capital de cada Crédito Hipotecario entre el Valor del Bien dado en Garantía de dicho Crédito Hipotecario mayor de noventa y cinco por ciento (95%). Adicionalmente un mínimo de sesenta y cinco por ciento (65%) de los Créditos Hipotecarios de la cartera, calculado sobre el monto mínimo requerido para cumplir con la Cobertura de Garantías, deberán estar sujetos a tasas bajo la Ley de Interés Preferencial.

“Condiciones de Elegibilidad” se refiere a las siguientes condiciones o características que deberán tener y mantener los Créditos Hipotecarios para ser considerados como elegibles para ser cedidos al Fiduciario y formar parte de las Garantías de la Emisión: 1. Tener un plazo remanente de treinta (30) años o menos y con amortizaciones mensuales a capital. 2. Aquellos que no causen que se pierda la Composición de la Cartera de Créditos Hipotecarios. 3. Una morosidad a capital e intereses de los Créditos Hipotecarios máxima de sesenta (60) días. 4. Un monto máximo de cada Crédito Hipotecario al momento de la cesión TRESCIENTOS MIL DÓLARES (US\$300,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. 5. Que el desembolso del préstamo correspondiente a cada Crédito Hipotecario haya ocurrido al menos seis (6) meses antes de la cesión de dicho Crédito Hipotecario al Fideicomiso de Garantía. 6. Cada préstamo debe estar denominado en Dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de

América, y sus deudores son residentes panameños. 7. No existen segundas hipotecas o gravámenes adicionales, ni secuestros ni embargos sobre los activos que garantizan el Crédito Hipotecario.

“Contrato de Agencia, Registro y Transferencia” significa el contrato suscrito entre el Emisor con Banco General, S.A. como Agente de Pago, Registro y Transferencia de los Bonos.

“Contrato de Casas de Valores” significa el contrato suscrito entre el Emisor con BG Investment Co., Inc. y BG Valores, S.A., ambas como Casas de Valores exclusivas de la Emisión, para la colocación de los Bonos a través de la BVP, y como Casas de Valores exclusivas del Suscriptor para la compra de los Bonos a través de la BVP.

“Contrato de Cesión” Se refiere al contrato de cesión de los Créditos Hipotecarios cedidos al Fideicomiso de Garantía, cuyo modelo se adjunta como Anexo A al Contrato de Fideicomiso.

“Contrato de Suscripción” significa el contrato de suscripción de Bonos suscrito entre el Suscriptor y el Emisor por el cual el Suscriptor acuerda suscribir hasta US\$30,000,000 de cualesquiera de las Series de la Emisión, indistintamente, a opción del Suscriptor.

“Control” significa cualquier persona que (i) es propietaria, directa o indirectamente, de más del cincuenta por ciento (50%) de las acciones con derecho a voto emitidas y en circulación del Emisor, o (ii) a través de contratos o de otra manera tiene el derecho de elegir a una mayoría de los miembros de la Junta Directiva, o (iii) a través de contratos o de otra manera tiene el poder de dirigir los negocios y asuntos del Emisor, y de controlar las decisiones de la Junta Directiva o de la asamblea de accionistas (o cualquier otro órgano con características y funciones similares).

“Créditos Hipotecarios” Significará (i) cada uno y el conjunto de los créditos hipotecarios y antícréticos conformados por préstamos residenciales garantizados por primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles en la República de Panamá y que cumplan con las Condiciones de Elegibilidad estipuladas, que el Emisor ceda al Fiduciario, en virtud del Contrato de Cesión y (ii) todos los derechos, acciones, garantías y privilegios que accedan a tales créditos o se deriven de los mismos.

“Custodio” significa cualquier institución, de tiempo en tiempo, designada por el Emisor como custodio o sub-custodio físico de los Bonos Globales. Hasta que otra institución sea así designada, LatinClear actuará como el Custodio de los Bonos Globales.

“Declaración de Vencimiento Anticipado” Declaración emitida por el Agente de Pago, Registro y Transferencia a solicitud de una Mayoría de los Tenedores Registrados, por la cual le notifica al Emisor, a el Fiduciario y a los Beneficiarios, el vencimiento anticipado de las obligaciones derivadas de los Bonos por incurrir el Emisor en un Evento de Vencimiento Anticipado conforme se indica en el Prospecto Informativo y en los Bonos.

“Día de Ajuste” Cada uno de los días treinta (30) de abril, treinta (30) de julio, treinta (30) de octubre y treinta (30) de enero de cada año hasta la terminación del Fideicomiso o cualesquiera otras fechas establecidas por el Fiduciario.

“Día Habil” significa un día que no sea sábado, domingo, día nacional, día feriado en la República de Panamá, o un día en que los bancos de licencia general puedan abrir por disposición de la Superintendencia de Bancos.

“Documentos de la Emisión” significa los Bonos, el Contrato de Casas de Valores, el Contrato de Agencia de Pago, Registro y Transferencia, el Contrato de Suscripción de Bonos, el Contrato de Fideicomiso, el Prospecto Informativo y los demás documentos o información que la SMV considere necesaria para la emisión de los bonos corporativos.

“Dólares” o “US\$” o “\$” significan la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

“Emisión” significa la oferta pública en tres (3) Series de bonos corporativos del Emisor por un valor nominal total de hasta Cien Millones de Dólares (US\$100,000,000.00), autorizada para su venta por la SMV mediante Resolución SMV No. 467-15 de 30 de julio de 2015, descrita en este Prospecto Informativo.

“Emisor” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto Informativo.

“Evento de Vencimiento Anticipado” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.11(a) de este Prospecto Informativo.

“Fecha de Liquidación” Es la fecha en que el Emisor reciba el pago del precio de los Bonos de cada Serie por parte de los Tenedores Registrados, la cual será comunicada a la SMV y a la BVP, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado al menos un (1) Día Habil antes de la Fecha de Negociación en la BVP de la respectiva Serie.

“Fecha de Negociación” Es la fecha en que el Emisor negocie cada Serie en la BVP. La Fecha de Negociación de cada Serie será comunicada a la SMV y a la BVP, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado al menos un (1) Día Habil antes de la Fecha de Negociación en la BVP de la respectiva Serie.

“Fecha de Oferta de la Emisión” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto Informativo.

“Fecha(s) de Pago” Significa los días veintiocho (28) de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, hasta la Fecha de Vencimiento de cada Serie, a menos que dicha Fecha de Pago coincida con una fecha que no sea Día Habil, en cuyo caso la Fecha de Pago o la Fecha de Vencimiento, deberá extenderse hasta el primer Día Habil inmediatamente siguiente, pero sin que se corra dicha Fecha de Pago a dicho Día Habil para los efectos del cálculo de intereses y del Período de Interés subsiguiente, con la excepción del último pago.

“Fecha de Reporte” Significa los días treinta y uno (31) de marzo, treinta (30) de junio, treinta (30) de septiembre y treinta y uno (31) de diciembre de cada año, durante toda la vigencia del Fideicomiso.

“Fecha de Vencimiento” con respecto a un Bono, significa la fecha de vencimiento indicada en la Sección I de este Prospecto Informativo o en el suplemento al Prospecto Informativo de cada serie de los Bonos, debidamente presentado a la SMV.

“Fideicomiso o Fideicomiso de Garantía” Significa el fideicomiso irrevocable de garantía que constituye el Emisor con el Fiduciario para garantizar el pago de la Emisión.

“Fiduciario” Significa BG Trust Inc., o cualquier sustituto, sucesor o cesionario.

“Garantías” Significa todos los Bienes Fideicomitidos, especialmente los Créditos Hipotecarios cedidos por el Emisor para garantizarle a los Beneficiarios del Fideicomiso de Garantía el cumplimiento de sus obligaciones en virtud de la Emisión de Bonos, así como todos los derechos, acciones, garantías y privilegios que accedan a tales créditos o se deriven de los mismos

“Garantías Permitidas” significa (i) cualquier garantía que hubiese sido otorgada por el Emisor antes de la Fecha de Oferta de la Emisión; (ii) cualquier garantía que hubiese sido otorgada por el Emisor para garantizar los Bonos.

“Impuesto” significa, respecto a cualquiera persona, todo impuesto, tasa, gravamen, sobrecargo, tributo, contribución, derecho, tarifa u otro cargo gubernamental, ya sea de carácter nacional, provincial, municipal o a otro nivel de gobierno, causado con respecto a sus ingresos, utilidades, ventas, compras, pagos, remesas, intereses, bienes, contratos, licencias, concesiones, derechos, o capital, o que dicha persona deba retener como agente de retención, así como cualesquiera intereses, recargos y multas sobre éstos, establecidos por una autoridad competente, ya sea de la República de Panamá o de una jurisdicción extranjera, incluyendo, de forma ilustrativa, el impuesto sobre la renta, el impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios, el impuesto de timbre, el fondo especial de compensación de intereses, el impuesto complementario, las tasas de supervisión y regulación, el impuesto de ganancia de capital, y los impuestos o cargos relativos a concesiones administrativas.

“Índice de Adecuación de Capital Primario” significa la razón del capital primario al total de activos ponderados y operaciones fuera del balance que representen una contingencia irrevocable, ponderados en función a sus riesgos, calculado de acuerdo a como está establecido en la Ley Bancaria.

“Informe de Garantías” Tendrá el significado atribuido a dicho término en la Sección III.G.2 (a) de este Prospecto Informativo.

“LatinClear” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto Informativo.

“Ley del Mercado de Valores” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección II.C de este Prospecto Informativo.

“Ley 18” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección II.C de este Prospecto Informativo.

“Mayoría de Tenedores Registrados” significa una cantidad de Tenedores Registrados que representen el 51% del Saldo Insoluto a Capital emitido y en circulación de la totalidad de los Bonos de la Emisión en un momento determinado, según el Registro, excepto cuando se trata de modificaciones o cambios relacionados con la Tasa de Interés y Fecha de Vencimiento que requerirán el consentimiento de aquellos Tenedores Registrados que representen el 75% del Saldo Insoluto a Capital de la totalidad de los Bonos emitidos y en circulación (la “Súper Mayoría de Tenedores Registrados”).

“Mora” Significa el incumplimiento del Emisor de realizar cualquier pago de capital e intereses, o cualquier otro pago previsto en los Bonos en la fecha que corresponda conforme al mismo.

“Participante” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.3(a) de este Prospecto Informativo.

“Prospecto” o “Prospecto Informativo” significa el presente Prospecto Informativo.

“Puestos de Bolsas” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección I de este Prospecto Informativo

“Registro” tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección III.A.4 de este Prospecto Informativo.

“Saldo Insoluto a Capital” En relación a un Bono, significa el monto original del Bono al momento de su emisión.

“Series” Significa conjuntamente la Serie A, Serie B y Serie C de los Bonos.

“Serie A” Serie emitida hasta por la suma de TREINTA MILLONES DE DÓLARES (US\$30,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, con un vencimiento de tres (3) años a partir de la Fecha de Liquidación de dicha Serie, una tasa fija de interés de 4.25% y garantizada por el Fideicomiso de Garantía.

“Serie B” Serie que será emitida hasta por la suma de TREINTAICINCO MILLONES DE DÓLARES (US\$35,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, con un vencimiento de cuatro (4) años a partir de la Fecha de Liquidación de dicha Serie, una tasa fija de interés de 4.75% y garantizada por el Fideicomiso de Garantía.

“Serie C” Serie emitida hasta por la suma de TREINTAICINCO MILLONES DE DÓLARES (US\$35,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, con un vencimiento de cinco (5) años a partir de la Fecha de Liquidación de dicha Serie, una tasa fija de interés de 5.125% y garantizada por el Fideicomiso de Garantía.

“SMV” o “Superintendencia del Mercado de Valores” significa la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá.

“Súper Mayoría de Tenedores Registrados o Beneficiarios” Aquellos Tenedores Registrados que representen el 75% del Saldo Insoluto a Capital de la totalidad de los Bonos emitidos y en circulación en un momento determinado, según el Registro, mayoría esta que será necesaria para realizar cualquier modificación a determinada serie, en cuanto a la Tasa de Interés y Fecha de Vencimiento de los Bonos de la Emisión.

“Superintendencia de Bancos” significa la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá.

“Suscriptor” significa Banco General, S.A.

“Tenedor Registrado” significa aquella(s) persona(s) a cuyo(s) nombre(s) un Bono esté en un momento determinado inscrito en el Registro.

**ANEXO B**

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AUDITADOS DEL EMISOR Y SUBSIDIARIAS PARA LOS 12 MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2014

**ANEXO C**

CALIFICACIÓN DE RIESGO POR LA AGENCIA CALIFICADORA FITCH RATINGS.

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A.  
Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros Consolidados**

31 de diciembre de 2014

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

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

---



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

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

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Junta Directiva y Accionistas  
Banco Panameño de la Vivienda, S. A. y subsidiarias

Hemos auditado los estados financieros consolidados que se acompañan de Banco Panameño de la Vivienda, S. A. y subsidiarias los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014, y los estados consolidados de resultados, utilidades integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

### *Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros Consolidados*

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

### *Responsabilidad de los Auditores*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros consolidados con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros consolidados están libres de errores de importancia relativa.

Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros consolidados, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por la entidad de los estados financieros consolidados a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros consolidados.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión de auditoría.

*Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Banco Panameño de la Vivienda, S. A. y subsidiarias al 31 de diciembre de 2014, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

*Párrafo de Énfasis*

Según se explica en las Notas 2 y 32, el Banco adoptó al 31 de diciembre de 2014 las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, por requerimiento de la Superintendencia de Bancos de Panamá. Nuestra opinión no incluye ninguna calificación por este asunto.

*KPMG*

27 de febrero de 2015  
Panamá, República de Panamá

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de Situación Financiera**

Al 31 de diciembre de 2014

(Cifras en Balboas)

<b>Activos</b>	<b>Nota</b>	<b>31 de diciembre 2014</b>	<b>31 de diciembre 2013</b>	<b>1 de enero 2013</b>
Efectivo y efectos de caja		13,004,202	10,920,685	7,221,479
Depósitos en bancos:				
A la vista locales		6,291,460	5,966,668	5,877,515
A la vista extranjeros		90,178,295	46,637,827	41,322,214
A plazo locales		53,870,000	33,223,932	35,757,847
A plazo extranjeros		15,000,000	6,310,038	4,000,000
<b>Total de depósitos en bancos</b>		<b>165,339,755</b>	<b>92,138,465</b>	<b>86,957,576</b>
<b>Total de efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos</b>	13, 30	<b>178,343,957</b>	<b>103,059,150</b>	<b>94,179,055</b>
Valores Comprados bajo Acuerdo de Reventa		0	0	4,870,649
Valores disponibles para la venta	14, 26, 30	224,969,216	270,500,178	167,577,551
Préstamos:	15, 26, 30	978,450,969	830,951,595	693,273,239
Menos:				
Reserva para pérdidas en préstamos		(11,783,504)	(13,805,990)	(13,700,076)
Intereses y comisiones descontadas no ganadas		(926,730)	(1,637,907)	(2,613,395)
<b>Préstamos, neto</b>		<b>965,740,735</b>	<b>815,507,698</b>	<b>676,959,768</b>
Propiedades, mobiliario, equipos y mejoras, neto	16	34,709,083	37,077,085	19,682,033
Activos varios:				
Intereses acumulados por cobrar		6,287,911	5,948,717	4,001,838
Plusvalía y activo intangible	17	0	6,512,495	6,004,806
Gastos e impuestos pagados por anticipado		1,775,717	1,962,410	1,394,420
Impuesto diferido, neto	11	3,582,446	3,802,493	4,036,667
Otras cuentas por cobrar	18	8,646,578	5,380,985	13,117,628
Otros activos	19	48,314,431	27,184,634	20,992,792
Total de activos varios		<b>68,607,083</b>	<b>50,791,734</b>	<b>49,548,151</b>
<b>Total de activos</b>		<b>1,472,370,074</b>	<b>1,276,935,845</b>	<b>1,012,817,207</b>

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

<b><u>Pasivos y Patrimonio</u></b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>31 de diciembre</u></b>	<b><u>31 de diciembre</u></b>	<b><u>1 de enero</u></b>
		<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2013</u></b>
<b>Pasivos:</b>				
Depósitos locales:				
A la vista		98,413,799	103,520,800	78,544,277
De ahorros		261,141,736	201,162,181	185,757,472
A plazo fijo		568,510,872	524,251,434	479,230,114
		<u>928,066,407</u>	<u>828,934,415</u>	<u>743,531,863</u>
Depósitos extranjeros:				
A la vista		6,379,825	5,838,172	7,421,758
De ahorros		49,357,561	37,919,874	37,098,736
A plazo fijo		63,310,919	48,187,713	35,656,175
		<u>119,048,305</u>	<u>91,945,759</u>	<u>80,176,669</u>
<b>Total de depósitos</b>		<u>1,047,114,712</u>	<u>920,880,174</u>	<u>823,708,532</u>
Financiamientos recibidos	20, 30	117,616,690	83,243,948	0
Bonos por pagar	22, 30	66,123,652	96,592,756	7,515,704
Valores Comerciales Negociables (VCN's)		76,807,007	30,491,000	30,000,000
Intereses acumulados por pagar	22, 30	2,753,680	1,909,174	1,508,376
Impuesto sobre la renta por pagar	11	220,429	1,445,413	950,968
Otros pasivos	23	24,099,387	26,117,623	25,250,313
<b>Total de pasivos</b>		<u>1,334,735,557</u>	<u>1,160,680,088</u>	<u>888,933,893</u>
<b>Patrimonio:</b>				
Acciones comunes	24	27,259,805	27,259,805	27,259,805
Capital pagado en exceso	24	51,020,808	51,020,808	51,020,808
Acciones preferidas	24	34,000,000	33,000,000	33,000,000
Acciones en tesorería	24	0	0	(14,565)
Reserva de valor razonable	14	(7,609,434)	(10,381,974)	4,668,039
Reservas regulatorias		12,950,081	1,044,252	262,460
Utilidades no distribuidas		20,013,257	14,312,866	7,686,767
<b>Total de patrimonio</b>		<u>137,634,517</u>	<u>116,255,757</u>	<u>123,883,314</u>
Compromisos y contingencias	25			
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>1,472,370,074</u>	<u>1,276,935,845</u>	<u>1,012,817,207</u>

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
 (Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de Resultados**

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2014

(Cifras en Balboas)

<b>Operaciones continuadas</b>	<u>Nota</u>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Ingrosos por intereses y comisiones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		58,155,462	49,864,117
Depósitos en bancos		273,763	130,329
Inversión en valores		15,006,083	12,675,060
Comisiones sobre préstamos		4,800,049	4,859,265
<b>Total de ingresos por intereses y comisiones</b>		<u>78,235,357</u>	<u>67,528,771</u>
Gastos de intereses:			
Depósitos		30,800,024	27,714,620
Financiamientos recibidos		3,105,411	801,426
Bonos		4,023,523	1,266,450
Valores Comerciales Negociables (VCN's)		1,461,855	1,149,233
<b>Total de gastos de intereses</b>		<u>39,390,813</u>	<u>30,931,729</u>
<b>Ingrosos neto de intereses y comisiones</b>		<u>38,844,544</u>	<u>36,597,042</u>
Otros ingresos (gastos):			
Ganancia en instrumentos financieros, neta	6, 14	7,027,314	4,155,653
Comisiones otras		5,117,130	8,698,275
Dividendos recibidos		1,000,000	0
Otros ingresos	7	1,292,904	1,907,379
Gastos por comisiones y otros gastos		(3,922,810)	(842,652)
<b>Total de otros ingresos (gastos)</b>		<u>10,514,538</u>	<u>13,918,655</u>
Provisión para pérdidas en préstamos		832,695	986,845
Provisión para bienes adjudicados		0	0
<b>Ingrosos neto de intereses y comisiones</b>		<u>48,526,387</u>	<u>49,528,852</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos de personal	8	15,301,862	15,722,917
Depreciación y amortización	16	2,532,948	2,140,955
Amortización de intangibles		0	30,785
Otros gastos	8	13,345,189	14,445,546
<b>Total gastos generales y administrativos</b>		<u>31,179,999</u>	<u>32,340,203</u>
<b>Utilidad antes de impuesto sobre la renta</b>		<u>17,346,388</u>	<u>17,188,649</u>
Impuesto sobre la renta		(2,336,903)	(2,333,191)
Impuesto sobre la renta-diferido		(220,047)	(234,174)
Impuesto neto	11	(2,556,950)	(2,567,365)
<b>Utilidad neta de operaciones continuadas</b>		<u>14,789,438</u>	<u>14,621,284</u>
<b>Operaciones descontinuadas</b>			
Utilidad en operaciones descontinuadas, neta	28	11,578,079	0
<b>Utilidad neta</b>		<u>26,367,517</u>	<u>14,621,284</u>
<b>Utilidad por acción</b>		<u>0.87</u>	<u>0.44</u>

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

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de Utilidades Integrales**

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2014

(Cifras en Balboas)

---

	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>
Utilidad neta	<u>26,367,517</u>	<u>14,621,284</u>
<b>Otras utilidades (pérdidas) integrales:</b>		
<b>Partidas que son o serán reclasificadas a resultados</b>		
Reserva de valor razonable:		
Cambio neto en valor razonable	6,563,924	(12,139,828)
Transferencia a resultados por venta de valores	<u>(3,791,384)</u>	<u>(2,910,185)</u>
<b>Total de otras utilidades (pérdidas) integrales</b>	<b><u>2,772,540</u></b>	<b><u>(15,050,013)</u></b>
<b>Total de utilidades integrales</b>	<b><u>29,140,057</u></b>	<b><u>(428,729)</u></b>

*El estado consolidado de utilidades integrales debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de estos estados financieros consolidados.*

**Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio**

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2014

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Acciones comunes</u>	<u>Capital pagado en exceso</u>	<u>Acciones preferidas</u>	<u>Acciones en tesorería</u>	<u>Reserva de valor razonable</u>	<b>Reservas Regulatorias</b>				<u>Utilidades no distribuidas</u>	<b>Total</b>
							<u>Reserva de bienes adjudicados</u>	<u>Provisión dinámica</u>	<u>Exceso de provisión específica</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>		
<b>Saldo al 1 de enero de 2013</b>		27,259,805	51,020,808	33,000,000	(14,565)	4,668,039	343,482	0	(81,022)	7,686,767	123,883,314	
Utilidad neta		0	0	0	0	0	0	0	0	14,621,284	14,621,284	
Otras pérdidas integrales:												
Reserva de valor razonable:												
Cambio neto en valor razonable		0	0	0	0	(12,139,828)	0	0	0	0	(12,139,828)	
Monto neto transferido a resultados		0	0	0	0	(2,910,185)	0	0	0	0	(2,910,185)	
Constitución de reservas		0	0	0	0	0	553,138	0	228,654	(781,792)	0	
<b>Total de otras pérdidas integrales</b>		0	0	0	0	553,138	0	228,654	(781,792)	(15,050,013)		
<b>Total de utilidades Integrales</b>		0	0	0	0	(15,050,013)	553,138	0	228,654	13,839,492	(428,729)	
<b>Transacciones con los propietarios del banco</b>												
Contribuciones y distribuciones												
Reventa de acciones		0	0	0	14,565	0	0	0	0	0	14,565	
Dividendos pagados - acciones preferidas		0	0	0	0	0	0	0	0	(2,550,528)	(2,550,528)	
Dividendos pagados - acciones comunes		0	0	0	0	0	0	0	0	(4,634,167)	(4,634,167)	
Impuesto complementario		0	0	0	0	0	0	0	0	(28,698)	(28,698)	
<b>Total de contribuciones y distribuciones</b>		0	0	0	14,565	0	0	0	0	(7,213,393)	(7,198,828)	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b>		27,259,805	51,020,808	33,000,000	0	(10,381,974)	896,620	0	147,632	14,312,866	116,255,757	
Utilidad neta		0	0	0	0	0	0	0	0	26,367,517	26,367,517	
Otras utilidades integrales:												
Reserva de valor razonable:												
Cambio neto en el valor razonable		0	0	0	0	6,563,924	0	0	0	0	6,563,924	
Monto neto transferido a resultados		0	0	0	0	(3,791,384)	0	0	0	0	(3,791,384)	
Constitución de reservas		0	0	0	0	0	755,234	10,608,811	541,784	(11,905,829)	0	
<b>Total de otras utilidades integrales</b>		0	0	0	0	2,772,540	755,234	10,608,811	541,784	(11,905,829)	2,772,540	
<b>Total de utilidades Integrales</b>		0	0	0	0	2,772,540	755,234	10,608,811	541,784	14,461,688	29,140,057	
<b>Transacciones con los propietarios del banco</b>												
Contribuciones y distribuciones												
Acciones preferidas		0	0	1,000,000	0	0	0	0	0	(1,000,000)	0	
Dividendos pagados - acciones preferidas		0	0	0	0	0	0	0	0	(2,557,535)	(2,557,535)	
Dividendos pagados - acciones comunes		0	0	0	0	0	0	0	0	(5,179,363)	(5,179,363)	
Impuesto complementario		0	0	0	0	0	0	0	0	(24,399)	(24,399)	
<b>Total de contribuciones y distribuciones</b>		0	0	1,000,000	0	0	0	0	0	(8,761,297)	(7,761,297)	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	24	27,259,805	51,020,808	34,000,000	0	(7,609,434)	1,651,854	10,608,811	689,416	20,013,257	137,634,517	

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

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**

(Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de Flujos de Efectivo**

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2014

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad neta		26,367,517	14,621,284
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:</b>			
Depreciación		2,532,948	2,140,955
Amortización de intangible		0	30,785
Pérdida neta por deterioro en préstamos		832,695	986,845
Ingresos de intereses financieros		(73,435,308)	(62,669,506)
Gastos de intereses financieros		39,390,813	30,931,729
Ganancia neta en venta y redención de valores disponibles para la venta		(7,027,314)	(4,155,653)
Ganancia por disposición de subsidiaria		(10,457,504)	0
Gasto de impuesto sobre la renta		2,556,950	2,567,365
<b>Cambios en activos y pasivos de operación:</b>			
Depósitos a plazo en banco con vencimiento original a más de 90 días		1,000,000	200,000
Valores comprados bajo acuerdo de reventa		0	4,870,649
Préstamos		(151,065,732)	(139,534,775)
Gastos e impuestos pagados por anticipado		186,693	(567,990)
Crédito fiscal por realizar		(6,937,518)	(2,534,443)
Otros activos		(21,688,183)	5,898,362
Depósitos de clientes		126,234,538	97,171,642
Otros pasivos		(5,635,289)	(1,205,610)
<b>Efectivo generado de operaciones:</b>			
Intereses recibidos		73,096,114	60,722,627
Intereses pagados		(38,546,307)	(30,530,931)
Impuesto sobre la renta pagado		(2,057,302)	(1,584,944)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>		<u>(44,652,189)</u>	<u>(22,641,609)</u>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Compra de inversiones en valores		(606,910,885)	(650,906,372)
Venta, redención y amortización a capital de inversiones en valores		662,241,701	537,089,385
Compra de propiedad, mobiliarios y equipos		(2,490,195)	(19,555,988)
Venta de propiedad, mobiliarios y equipos		2,325,249	19,981
Efecto por desapropiación de subsidiaria		23,312,778	0
Adquisición de activo intangible		0	(538,474)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<u>78,478,648</u>	<u>(133,891,468)</u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Financiamientos recibidos		129,718,459	133,243,948
Pagos de financiamientos recibidos		(95,345,717)	(50,000,000)
Producto de la emisión de valores comerciales negociables		62,593,007	30,491,000
Redención de valores comerciales negociables		(16,277,000)	(30,000,000)
Producto de la emisión de bonos		0	100,000,000
Pagos de bonos		(30,469,104)	(10,922,948)
Reventa de acciones		0	14,565
Dividendos pagados - acciones preferidas		(2,557,535)	(2,550,528)
Dividendos pagados - acciones comunes		(5,179,363)	(4,634,167)
Impuesto complementario		(24,399)	(28,698)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>		<u>42,458,348</u>	<u>165,613,172</u>
Aumento neto en efectivo		76,284,807	9,080,095
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		<u>101,059,150</u>	<u>91,979,055</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	13	<u>177,343,957</u>	<u>101,059,150</u>

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

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

31 de diciembre de 2014

(Cifras en Balboas)

---

**(1) Información General**

El Banco Panameño de la Vivienda, S. A. está constituido de acuerdo a las leyes de la República de Panamá. El Banco inició operaciones en abril de 1981 bajo licencia general otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá (“la Superintendencia”), la cual le permite efectuar indistintamente negocios de banca en Panamá y transacciones que se perfeccionen o surtan sus efectos en el exterior y realizar aquellas otras actividades que la Superintendencia autorice. El Banco Panameño de la Vivienda S. A. y subsidiarias será referido colectivamente como el “Banco”. Grupo Mundial Tenedora, S.A., es la compañía controladora del Banco.

Las oficinas principales del Banco se encuentran ubicadas en Avenida Boulevard Costa del Este, Edificio GMT, ciudad de Panamá, República de Panamá.

El Banco es dueño o controla significativamente las siguientes compañías subsidiarias:

	<u>Actividad</u>	<u>País de Incorporación</u>	<u>Participación Controladora</u>	
			<u>2014</u>	<u>2013</u>
Progreso – Administradora Nacional de Inversiones, Fondos de Pensiones y Cesantías, S. A.	Administración de inversiones, fondos de pensiones y cesantías	Panamá	0%	100%
Mundial Servicios Fiduciarios, S. A.	Administración de fideicomisos	Panamá	100%	100%
Banvivienda Leasing & Factoring, S. A.	Descuento de facturas, documentos por cobrar y Administración de Leasing	Panamá	100%	100%
Banvivienda Assets, Inc.	Administración de Activos	Islas Caimán	100%	100%

El 30 de noviembre de 2014, el Banco vendió su participación en la subsidiaria Progreso – Administradora Nacional de Inversiones, Fondos de Pensiones y Cesantías, S. A. (Nota 29).

**(2) Base de Preparación**

**(a) Declaración de cumplimiento**

Estos son los primeros estados financieros del Banco preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y se ha aplicado la NIIF 1 *Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*.

La Nota 32 proporciona una explicación de cómo la transición a las NIIF ha afectado la situación financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo del Banco.

Estos estados financieros consolidados fueron autorizados por la Junta Directiva para su emisión el 27 de febrero de 2015.

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(2) Base de Preparación, continuación**

*(b) Base de Medición*

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por los siguientes rubros:

<u>Rubro</u>	<u>Base de Medición</u>
Valores disponibles para la venta	Valor razonable

*(c) 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 del Banco.

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

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por el Banco a todos los períodos presentados en estos estados financieros consolidados y en la preparación de los saldos iniciales bajo NIIF del estado consolidado de situación financiera al 1 de enero de 2013, para propósitos de la transición a NIIF.

*(a) Base de Consolidación*

*(a.1) Subsidiarias*

Las subsidiarias son entidades participadas controladas por el Banco. El Banco controla una subsidiaria cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su involucramiento en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre esta. El Banco evalúa nuevamente si controla una participada cuando los hechos y circunstancias indiquen la existencia de cambios en uno o más de los tres elementos de control. Los estados financieros de las subsidiarias, descritas en la Nota 1, están incluidos en los estados financieros consolidados desde la fecha en que comienza el control hasta la fecha en que cesa el mismo.

*(a.2) Sociedades de Inversión y Vehículos Separados*

El Banco maneja y administra activos mantenidos en fideicomisos y otros vehículos de inversión en respaldo de los inversores. Los estados financieros de estas entidades no son parte de estos estados financieros consolidados, excepto cuando el Banco tiene control sobre la entidad.

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

**(a.3) *Entidades Estructuradas***

Una entidad estructurada, es una entidad que ha sido diseñada de forma que los derechos de voto o similares no sean el factor determinante para decidir quién controla la entidad, tal como cuando los derechos de voto se relacionan solo con las tareas administrativas y las actividades relevantes se dirigen por medio de acuerdos contractuales. En la evaluación para determinar si el Banco tiene derechos suficientes para darle poder sobre estas participadas, el Banco considera factores de la participada; tales como, su propósito y diseño; su capacidad presente de dirigir las actividades relevantes; la naturaleza de su relación con otras partes; y la exposición a los rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada.

**(a.4) *Transacciones Eliminadas en la Consolidación***

La totalidad de los activos y pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con transacciones entre las entidades del Banco se eliminan al preparar los estados financieros consolidados.

**(a.5) *Pérdida de Control***

Cuando el Banco pierde control sobre una subsidiaria, da de baja las cuentas de los activos y pasivos de la subsidiaria, y el importe en libros de todas las participaciones no controladoras y otros componentes del patrimonio. Se reconoce en resultados del período cualquier ganancia o pérdida que resulte de la pérdida de control. Si el Banco retiene alguna participación en la subsidiaria anterior, ésta será reconocida a su valor razonable en la fecha en la que se pierda el control.

**(a.6) *Participación no Controladora***

Los cambios en la participación en la propiedad de una controladora en una subsidiaria que no den lugar a una pérdida de control son reconocidos como transacciones de patrimonio.

**(b) *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 el Banco tenga acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, el Banco 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 de negocio en marcha.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, el Banco 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 del valor razonable de un instrumento financiero en el reconocimiento inicial es normalmente el precio de transacción.

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.

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

**(c) Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

Para propósitos del estado consolidado 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.

**(d) Inversiones en Valores**

Las inversiones en valores son clasificadas a la fecha de liquidación, e inicialmente son medidas al valor razonable más los costos incrementales relacionados a la transacción. Subsecuentemente, 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 el Banco se detalla a continuación:

**(d.1) Valores a Valor Razonable con Cambios en Resultados**

En esta categoría se incluyen aquellos valores adquiridos con el propósito de generar una ganancia a corto plazo por las fluctuaciones en el precio del instrumento. Estos valores se presentan a su valor razonable y los cambios en el valor razonable se presentan en el estado consolidado de resultados en el período que se generan.

**(d.2) Valores Disponibles para la Venta**

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

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

Cuando el valor razonable de las inversiones en instrumentos de capital no pueden ser medidos completamente, las inversiones permanecen al costo.

*Deterioro de Valores Disponibles para la Venta*

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

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

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

**(e) Préstamos**

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(f) Reserva para Pérdidas en Préstamos*

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

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

*(f.1) Préstamos Individualmente Evaluados*

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

*(f.2) Préstamos Colectivamente Evaluados*

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(f.3) Reversión por Deterioro*

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

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

El Banco utiliza el método de reserva para proveer sobre posibles pérdidas relacionadas con contingencias de naturaleza crediticia. La reserva se incrementa en base a una provisión que se reconoce como gasto de provisión en el estado consolidado de resultados y se disminuye por castigos en concepto de pérdidas relacionadas con estas contingencias de naturaleza crediticia.

*(f.5) Préstamos Renegociados o Reestructurados*

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

*(g) Propiedades, Mobiliario, Equipos y Mejoras*

Propiedades, mobiliario, equipos y mejoras comprenden edificios, mobiliarios y mejoras utilizados por sucursales y oficinas. Todas las propiedades, mobiliarios, equipos y mejoras son registrados al costo histórico menos depreciación acumulada. El costo histórico incluye el gasto que es directamente atribuible a la adquisición de los bienes.

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que el Banco obtenga los beneficios económicos futuros asociados al bien y el costo del bien se pueda medir confiablemente. Los costos considerados como reparaciones y mantenimiento se cargan al estado consolidado de resultados durante el período financiero en el cual se incurren.

Los gastos de depreciación de propiedades, mobiliarios y equipos se cargan a 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:

- Edificio y mejoras	10 - 40 años
- Equipo rodante	2 - 7 años
- Mobiliario y equipos	4 - 15 años
- Mejoras a la propiedad arrendada	5 - 10 años

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

La vida útil de los activos se revisa y se ajusta si es apropiado, en cada fecha del estado consolidado de situación financiera. Las propiedades y equipo se revisan para deterioro siempre que los acontecimientos o los cambios en circunstancias indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. El valor en libros de un activo se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el valor recuperable estimado. La cantidad recuperable es la más alta entre el valor razonable del activo menos el costo de vender y valor en uso.

**(h) Plusvalía y Activos Intangibles**

**(h.1) Plusvalía**

La plusvalía representa el exceso del precio de compra sobre el valor razonable de los activos netos adquiridos, resultantes de la adquisición de una empresa subsidiaria o de la compra de intereses o participaciones en negocios en conjunto y compañías asociadas, realizada por el Banco.

Toda plusvalía se asigna a una o más unidades generadoras de efectivo de una entidad y se evalúa por deterioro a ese nivel. La prueba de deterioro requiere que el valor razonable de cada unidad generadora de efectivo se compare con su valor en libros. La plusvalía se presenta al costo menos las pérdidas acumuladas por deterioro. Las pérdidas por deterioro, de haber alguna, se reflejan en el estado consolidado de resultados.

La plusvalía, incluyendo la plusvalía existente previamente, y los activos intangibles con vida útil indefinida, no son amortizados, pero son evaluados para deterioro por lo menos una vez al año y cuando haya indicio de posible deterioro.

**(h.2) Activos Intangibles**

Los activos intangibles con vida útil definida, se reconocen inicialmente al costo y se amortizan durante su vida útil, la cual se revisa anualmente. La amortización se calcula utilizando el método de línea recta sobre vida útil estimada de 20 años.

**(i) 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.

**(j) Depósitos, Bonos por Pagar, Financiamientos Recibidos y Valores Comerciales Negociables**

Estos pasivos financieros corresponden a las fuentes principales de financiamiento del Banco. 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, excepto para los pasivos que el Banco decide registrar a valor razonable con cambios en resultados. El Banco clasifica los instrumentos de capital en pasivos financieros o en instrumentos de capital de acuerdo con la sustancia de los términos contractuales del instrumento.

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(k) Provisiones*

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

*(l) Garantías Financieras*

Las garantías financieras emitidas son contratos que exigen al Banco realizar pagos específicos en nombre de sus clientes, para rembolsar al beneficiario de la garantía, en caso que el cliente no cumpla con el pago en la fecha acordada, según los términos y condiciones del contrato.

Los pasivos por garantías financieras son reconocidos inicialmente al valor razonable, este valor inicial es amortizado por la duración de la garantía financiera. Subsecuentemente, la garantía se registra al mayor entre el monto amortizado y el valor presente de los pagos futuros esperados. Las garantías financieras están incluidas en el estado consolidado de situación financiera dentro del rubro de otros pasivos.

*(m) Ingresos y Gastos por Intereses*

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado consolidado de resultados utilizando el método de tasa de interés efectiva. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero, con el valor en libros del activo o pasivo financiero. Para calcular la tasa de interés efectiva, el Banco estimará los flujos de efectivo teniendo en cuenta todas las condiciones contractuales del instrumento financiero, pero no tendrá en cuenta las pérdidas crediticias futuras.

El cálculo incluye todas las comisiones, costos de transacción y cualquier otra prima o descuentos pagados o recibidos que sean parte integral de la tasa de interés efectiva. Los costos de transacción son los costos directamente atribuibles a la adquisición, emisión o disposición de un activo o pasivo.

Los ingresos y gastos por intereses presentados en el estado consolidado de resultados incluyen:

- Intereses por activos y pasivos financieros medidos a costo amortizado calculados sobre una base de tasa de interés efectiva.
- Intereses por inversiones en valores disponibles para la venta calculados sobre una base de tasa de interés efectiva.

Generalmente, las comisiones sobre activos financieros a corto plazo son reconocidos como ingreso bajo el método de efectivo debido a su vencimiento a corto plazo

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(n) Honorarios y Comisiones*

Los ingresos y gastos por honorarios y comisiones tanto pagadas como recibidas, distintas 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.

*(o) Ingresos por Dividendos*

Los dividendos son reconocidos en el estado consolidado de resultados cuando el Banco tiene los derechos para recibir el pago establecido.

*(p) Plan de Aportaciones Finitas*

Las aportaciones al plan de aportaciones finitas se reconocen como un gasto en el estado consolidado de resultados en los períodos en que los servicios son prestados por los empleados.

*(q) Adelantos Recibidos de Clientes*

Se contabilizan como pasivos diferidos y los mismos se reconocerán como ingresos por la venta o alquiler de inmuebles, cuando estén listas las instalaciones para la ocupación y según los acuerdos establecidos en los contratos respectivos.

*(r) Operaciones de Fideicomiso*

Los activos mantenidos en fideicomisos o en función de fiduciario no se consideran parte del Banco, y por consiguiente, tales activos y su correspondiente ingreso no se incluyen en los presentes estados financieros consolidados. Es obligación del Banco administrar los recursos de los fideicomisos de conformidad con los contratos y en forma independiente de su patrimonio.

El Banco cobra una comisión por la administración fiduciaria de los fondos en fideicomisos, la cual es pagada por los fideicomitentes sobre la base del monto que mantengan los fideicomisos o según acuerdos entre las partes. Estas comisiones son reconocidas a ingresos de acuerdo a los términos de los contratos de fideicomisos ya sea de forma mensual, trimestral o anual sobre la base de devengado.

*(s) Impuesto sobre la Renta*

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(t) Operaciones Descontinuadas*

Una operación descontinuada es un componente de la entidad que ha sido vendida o se ha dispuesto de esta por otra vía, o ha sido clasificado como mantenido para su venta, y, (i) representa una línea de negocio o un área geográfica de operación que sea significativa y que puede considerarse separada del resto, (ii) es parte de un único plan coordinado para vender o disponer por otra vía de una línea de negocio o de un área geográfica de la operación que sea significativa y pueda considerarse separada del resto; o (iii) es una entidad dependiente adquirida exclusivamente con la finalidad de revenderla.

La clasificación como una operación descontinuada ocurre al disponer de la operación o cuando la misma cumple los criterios para ser clasificada como mantenida para la venta, de ocurrir más temprano. Cuando una operación es clasificada como descontinuada, el estado comparativo de resultados es re-presentado como si la operación hubiera sido descontinuada desde el inicio del período comparativo.

*(u) Utilidad por Acción*

La utilidad básica por acción mide el desempeño del Banco sobre el período reportado y la misma se calcula dividiendo la utilidad disponible para los accionistas comunes entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el período.

*(v) Información de Segmentos*

Un segmento de negocio es un componente del Banco, cuyos resultados operativos son revisados regularmente por la Gerencia para la toma de decisiones acerca de los recursos que serán asignados al segmento y evaluar así su desempeño, y para el cual se tiene disponible información financiera para este propósito.

Los segmentos de negocios presentados en los estados financieros consolidados corresponden a un componente distingible del Banco que se encarga de proporcionar un producto o servicio individual o un grupo de productos o servicios relacionados dentro de un entorno económico en particular, y que está sujeto a riesgos y beneficios que son diferentes de los otros segmentos del negocio.

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

A la fecha de los estados financieros consolidados existen normas que no han sido aplicadas en su preparación:

- La versión final de la NIIF 9 Instrumentos Financieros (2014) reemplaza todas las versiones anteriores de la NIIF 9 emitidas (2009, 2010 y 2013) y completa el proyecto de reemplazo de la NIC 39. Entre los efectos más importantes de esta Norma están:

- Nuevos requisitos para la clasificación y medición de los activos financieros. Entre otros aspectos, esta norma contiene dos categorías primarias de medición para activos financieros: costo amortizado y valor razonable. La NIIF 9 elimina las categorías existentes en NIC 39 de valores mantenidos hasta su vencimiento, valores disponibles para la venta, préstamos y cuentas por cobrar.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

- Elimina la volatilidad en los resultados causados por cambios en el riesgo de crédito de pasivos medidos a valor razonable, lo cual implica que las ganancias producidas por el deterioro del riesgo de crédito propio de la entidad en este tipo de obligaciones no se reconocen en el resultado del periodo.
- Un enfoque substancialmente reformado para la contabilidad de coberturas, con revelaciones mejoradas sobre la actividad de gestión de riesgos.
- Un nuevo modelo de deterioro, basado en “pérdida esperada” que requerirá un mayor reconocimiento oportuno de las pérdidas crediticias esperadas.

La fecha efectiva para la aplicación de la NIIF 9 es para periodos anuales que inicien en o a partir del 1 de enero de 2018. Sin embargo, esta Norma puede ser adoptada en forma anticipada.

- NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes. Esta Norma establece un marco integral para determinar cómo, cuanto y el momento cuando el ingreso debe ser reconocido. Esta Norma reemplaza las guías existentes, incluyendo la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, NIC 11 Contratos de Construcción y la CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes. La NIIF 15 es efectiva para los periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2017, con adopción anticipada permitida.

Por la naturaleza de las operaciones financieras que mantiene el Banco, la adopción de estas normas podrían tener un impacto importante en los estados financieros, aspecto que está en proceso de evaluación por la administración.

**(4) Administración de Riesgos Financieros**

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina a su vez un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio para la contraparte. Las actividades del Banco se relacionan principalmente con el uso de instrumentos financieros incluyendo derivados, y como tal, el estado consolidado de situación financiera se compone principalmente de instrumentos financieros.

Los instrumentos financieros exponen al Banco a varios tipos de riesgos. La Junta Directiva del Banco ha aprobado una Política de Administración de Riesgos, la cual identifica cada uno de los principales riesgos a los cuales está expuesto el Banco. Para administrar y monitorear estos riesgos, la Junta Directiva ha establecido los siguientes comités, los cuales están conformados por ejecutivos claves:

- Comité de Crédito
- Comité de Activos y Pasivos (ALCO)
- Comité de Riesgo
- Comité de Cumplimiento
- Comité de Auditoría

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

Estos comités están encargados de monitorear, controlar y administrar prudentemente los riesgos; estableciendo políticas y límites para su adecuada gestión, además de establecer controles internos apropiados para la presentación de la información financiera del Banco.

Adicionalmente el Banco está sujeto a las regulaciones de la Superintendencia de Bancos de Panamá y la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá, en lo concerniente a concentraciones de riesgos, liquidez y capitalización, entre otras.

Los principales riesgos identificados por el Banco son los riesgos de crédito, contraparte, 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 del Banco no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer al Banco de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que el Banco 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. El Banco 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 y revisadas y modificadas periódicamente en función de cambios y expectativas de los mercados en que se actúa, regulaciones y otros factores a considerar en la formulación de estas políticas.

El Banco 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.

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
 (Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

La Junta Directiva ha delegado la responsabilidad para el manejo del riesgo de crédito en los Comités de Crédito y en el Comité de Activos y Pasivos (ALCO), los cuales vigilan periódicamente la condición financiera de los deudores y emisores respectivos, que involucren un riesgo de crédito para el Banco.

	31 de diciembre de 2014	Préstamos	1 de enero de 2013	Inversiones en Valores		
				31 de diciembre de 2013	31 de diciembre de 2014	1 de enero de 2013
<b>Máxima exposición</b>						
Valor en libros	<u>978,450,969</u>	<u>830,951,595</u>	<u>693,273,239</u>	<u>141,207,246</u>	<u>191,413,675</u>	<u>148,641,182</u>
<b>A costo amortizado</b>						
Normal	931,313,999	757,801,084	642,605,023	0	0	0
Mención especial	23,688,299	42,573,809	32,117,972	0	0	0
Subnormal	9,297,159	15,145,035	4,366,331	0	0	0
Dudoso	5,722,867	10,317,877	8,798,736	0	0	0
Irrecuperable	<u>8,428,645</u>	<u>5,113,790</u>	<u>5,385,177</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Monto bruto</b>	<u>978,450,969</u>	<u>830,951,595</u>	<u>693,273,239</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Reserva por deterioro	(11,783,504)	(13,805,990)	(13,700,076)	0	0	0
Comisiones no devengadas	(926,730)	(1,637,907)	(2,613,395)	0	0	0
<b>Valor en libros, neto</b>	<u>965,740,735</u>	<u>815,507,698</u>	<u>676,959,768</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Disponibles para la venta</b>						
Riesgo bajo	0	0	0	141,207,246	191,413,675	148,641,182
<b>Valor en libros</b>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>141,207,246</u>	<u>191,413,675</u>	<u>148,641,182</u>
<b>Préstamos renegociados</b>						
Monto bruto	<u>40,297,992</u>	<u>51,317,473</u>	<u>43,338,697</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Monto deteriorado	2,410,727	2,831,077	3,245,108	0	0	0
Reserva por deterioro	(2,313,985)	(1,138,664)	(1,012,131)	0	0	0
<b>Valor en libros, neto</b>	<u>37,984,007</u>	<u>50,178,809</u>	<u>42,326,566</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>No morosos ni deteriorados</b>						
Normal	<u>819,212,744</u>	<u>707,827,616</u>	<u>599,123,630</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Morosos pero no deteriorados</b>						
1 a 30 días	109,097,008	49,973,468	43,481,393	0	0	0
31 a 60 días	<u>3,004,247</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>112,101,255</u>	<u>49,973,468</u>	<u>43,481,393</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Individualmente deteriorados</b>						
Mención especial	16,915,810	37,851,128	18,471,978	0	0	0
Subnormal	7,630,368	13,472,771	1,745,374	0	0	0
Dudoso	4,119,449	8,647,443	6,587,302	0	0	0
Irrecuperable	<u>130,321</u>	<u>552,632</u>	<u>1,454,638</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>28,795,948</u>	<u>60,523,974</u>	<u>28,259,292</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Reserva por deterioro</b>						
Individual	<u>3,290,454</u>	<u>6,877,451</u>	<u>7,525,569</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Colectivo	<u>8,493,050</u>	<u>6,928,539</u>	<u>6,174,507</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Total de reserva por deterioro</b>	<u>11,783,504</u>	<u>13,805,990</u>	<u>13,700,076</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Los factores de mayor exposición de riesgo e información de los activos deteriorados, y las premisas utilizadas para estas revelaciones son las siguientes:

- Deterioro en préstamos e inversiones en títulos de deuda:

La administración determina si hay evidencia objetiva de deterioro en los préstamos, basado en los siguientes criterios establecidos por el Banco:

- Incumplimiento contractual en el pago del principal o de los intereses;
- Dificultades en flujo de efectivo experimentadas por el prestatario;

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

- Incumplimiento de los términos y condiciones pactadas;
- Iniciación de un procedimiento de quiebra;
- Deterioro de la posición competitiva del prestatario; y
- Deterioro en el valor de la garantía.

- **Morosos pero no deteriorados:**  
Son considerados en morosidad sin deterioro, es decir sin pérdidas incurridas, los préstamos e inversiones que cuenten con un nivel de garantías y/o fuentes de pago suficientes para cubrir el valor en libros de dicho préstamo e inversión.

- **Préstamos renegociados o reestructurados:**  
Los préstamos renegociados o reestructurados son aquellos que, debido a dificultades en la capacidad de pago del deudor, se les ha documentado formalmente una variación significativa en los términos originales del crédito (saldo, plazo, plan de pago, tasa o garantías). El objetivo de la reestructuración es conseguir una situación más favorable para que el Banco recupere la deuda.

- **Reservas por deterioro:**  
El Banco ha establecido reservas para cubrir las pérdidas incurridas en la cartera de préstamos. Estas reservas se calculan de forma individual para los préstamos que son individualmente significativos y colectivamente para los préstamos que no son individualmente significativos. Los préstamos que al ser evaluados de forma individual no presentan deterioro se evalúan de forma colectiva.

- **Castigos:**  
El Banco revisa periódicamente su cartera empresarial deteriorada para identificar aquellos créditos que ameritan ser castigados en función de la incobrabilidad del saldo y hasta por el monto en que las garantías reales no cubren el mismo. Para los préstamos de consumo no garantizados, los castigos se efectúan en función del nivel de morosidad acumulada. En el caso de préstamos de vivienda y de consumo garantizados, el castigo se efectúa al ejecutar la garantía y por el monto estimado en que éstas no cubren el valor en libros del crédito.

*Depósitos Colocados en Bancos*

El Banco mantiene depósitos colocados en bancos por B/.165,339,755 al 31 de diciembre de 2014 (31 de diciembre de 2013: B/.92,138,465) (1 de enero de 2013: B/.86,957,576). Esos depósitos se encuentran colocados en instituciones financieras con calificación de riesgo en los rango de AA+ y BBB+, según la agencia calificadora Fitch Ratings Inc.

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

El Banco 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.

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

	<u>% de Exposición que está Sujeto a requerimientos de Garantías</u>			<u>Tipo de Garantía</u>
	<u>31 de diciembre de 2014</u>	<u>31 de diciembre de 2013</u>	<u>1 de enero de 2013</u>	
Préstamos por cobrar	80.65%	75.91%	75.74%	Efectivo, Propiedades y Equipos

*Préstamos Hipotecarios Residenciales*

La siguiente tabla presenta el rango de relación de préstamos de la cartera hipotecaria con respecto al valor de las garantías (“Loan To Value” – LTV). El LTV es calculado como un porcentaje del monto bruto del préstamo en relación al valor de la garantía. El monto bruto del préstamo, excluye cualquier pérdida por deterioro. El valor de la garantía, para hipotecas, está basado en el valor original de la garantía a la fecha del desembolso y generalmente no se actualiza.

<u>Rangos de LTV</u>	<u>31 de diciembre de 2014</u>	<u>31 de diciembre de 2013</u>	<u>1 de enero de 2013</u>
Menos del 50%	22,785,908	20,646,646	17,575,726
Entre 51% y 70%	83,662,665	79,292,238	67,504,362
Entre 71% y 90%	221,774,539	198,914,422	184,761,951
Entre 91% y 100%	51,746,531	44,771,065	39,227,611
Más de 100%	<u>2,322,911</u>	<u>2,225,006</u>	<u>2,463,329</u>
	<u>382,292,554</u>	<u>345,849,377</u>	<u>311,532,979</u>

El Banco no actualiza de forma rutinaria la valoración de las garantías mantenidas. Los avalúos de las garantías se actualizan para los préstamos comerciales cada dos años y para los préstamos de consumo cuando el riesgo de crédito de un préstamo se deteriora de manera significativa y el préstamo es supervisado más de cerca. Para los préstamos de dudosa recuperación, el Banco obtiene el avalúo de garantías porque el valor actual de la garantía es un insumo para la medición de deterioro.

*Activos Recibidos Mediante la Adjudicación de Garantía*

A continuación, se presentan los activos financieros y no financieros que el Banco se ha adjudicado como garantías colaterales para asegurar el cobro, incluyendo la ejecución de otras mejoras crediticias durante el año.

	<u>31 de diciembre de 2014</u>	<u>31 de diciembre de 2013</u>	<u>1 de enero de 2013</u>
Propiedades	1,101,194	1,903,717	2,469,850
Activo mantenido para la venta	<u>3,362,264</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Total	<u>4,463,458</u>	<u>1,903,717</u>	<u>2,469,850</u>

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
 (Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

*Concentración del Riesgo de Crédito*

El Banco da seguimiento a la concentración del riesgo de crédito por sector y ubicación geográfica. El análisis de la concentración de los riesgos de crédito a la fecha de los estados financieros es el siguiente:

	<b>Préstamos</b>			<b>Inversiones</b>		
	<b>31 de diciembre de 2014</b>	<b>31 de diciembre de 2013</b>	<b>1 de enero de 2013</b>	<b>31 de diciembre de 2014</b>	<b>31 de diciembre de 2013</b>	<b>1 de enero de 2013</b>
<b>Valor en libros</b>	<b>978,450,969</b>	<b>830,951,595</b>	<b>693,273,239</b>	<b>141,207,246</b>	<b>191,413,675</b>	<b>148,641,182</b>
<b>Concentración por sector:</b>						
Corporativo	425,156,759	320,703,889	247,165,588	120,064,037	171,514,490	112,086,567
Consumo	553,189,134	498,581,608	437,752,303	0	0	0
Otros Sectores	105,076	11,666,098	8,355,348	21,143,209	19,899,185	36,554,615
	<b>978,450,969</b>	<b>830,951,595</b>	<b>693,273,239</b>	<b>141,207,246</b>	<b>191,413,675</b>	<b>148,641,182</b>
<b>Concentración geográfica:</b>						
Panamá	974,757,718	828,978,985	690,198,550	25,675,997	17,577,290	16,970,874
América Latina y el Caribe	3,542,990	1,972,385	3,074,637	94,706,250	13,072,500	0
Estados Unidos de América y Canadá	150,261	0	52	20,824,999	160,763,885	31,999,200
Europa	0	225	0	0	0	99,671,108
	<b>978,450,969</b>	<b>830,951,595</b>	<b>693,273,239</b>	<b>141,207,246</b>	<b>191,413,675</b>	<b>148,641,182</b>

Las concentraciones geográficas de préstamos están basadas en la ubicación del destino de los fondos desembolsados y en cuanto a las inversiones se basa en la ubicación del emisor.

*Riesgo de Contraparte*

Es el riesgo de que una contraparte incumpla en la liquidación de transacciones de compra o venta de títulos-valores u otros instrumentos negociados en los mercados de valores.

Las políticas de administración de riesgo establecen límites de contrapartes (cuentas de custodia) que determinan, el monto máximo de exposición neta a transacciones por liquidar que el Banco puede tener con una contraparte. El Comité de Activos y Pasivos (ALCO) es responsable de identificar aquellas contrapartes aceptables considerando su trayectoria y capacidad de cumplir sus compromisos.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(b) Riesgo de Liquidez*

El riesgo de liquidez se define como el riesgo que el Banco tenga dificultad de 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: retiro inesperado de fondos aportados por acreedores o clientes, el deterioro de la calidad de la cartera de préstamos, la reducción en el valor de las inversiones, 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. El Banco administra sus recursos líquidos para honrar sus pasivos al vencimiento de los mismos en condiciones normales.

*Administración del Riesgo de Liquidez*

Las políticas de administración de riesgo establecen límites de liquidez que determinan la porción de los activos del Banco que deben ser mantenidos en instrumentos de alta liquidez; límites de composición de financiamiento; límites de apalancamiento; y límites de plazo.

El Banco está expuesto a requerimientos diarios sobre sus fondos disponibles a causa de retiros en sus depósitos a la vista y de ahorros, vencimientos de depósitos a plazo fijo y obligaciones, y desembolsos de préstamos y de garantías.

La liquidez es monitoreada diariamente por la tesorería del Banco 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 del Banco 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 aprobación de la Junta Directiva.

*Exposición del Riesgo de Liquidez*

La medida clave utilizada por el Banco para la administración del riesgo de liquidez es el índice de activos líquidos neto sobre depósitos recibidos de clientes. Los activos líquidos netos son el efectivo, los depósitos en bancos que no excedan los ciento ochenta y seis (186) días contados a partir del informe de liquidez, y otros activos líquidos autorizados por la Ley Bancaria y regulaciones locales. Los depósitos recibidos de clientes corresponden a depósitos a la vista, depósitos de ahorro y depósitos a plazo fijo cuyo vencimiento no exceda ciento ochenta y seis (186) días contados a partir del informe de liquidez salvo la porción que garantiza préstamos en el propio Banco y por el saldo garantizado pendiente a la fecha del informe.

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
 (Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

A continuación se detalla el índice de liquidez del Banco, informados a la Superintendencia de Banco de Panamá; este índice no debe ser inferior al 30%:

	<b>31 de diciembre de 2014</b>	<b>31 de diciembre de 2013</b>	<b>1 de enero de 2013</b>
Al cierre del año	41.28%	48.06%	56.24%
Promedio del año	42.55%	45.78%	49.35%
Máximo del año	46.55%	49.80%	57.06%
Mínimo del año	40.66%	42.05%	44.89%

El cuadro a continuación muestra los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros del Banco y los compromisos de préstamos no reconocidos, en agrupaciones de vencimiento contractual. Los flujos esperados reales de estos instrumentos pueden variar en relación a este cuadro. El Banco aplico la exención limitada de la información a revelar comparativa de la NIIF 7, para entidades que adoptan por primera vez las NIIF (incluida en la NIIF 1).

<b>2014</b>	<b>Valor Libros</b>	<b>Monto Nominal (entrada/salida)</b>	<b>Hasta 1 mes</b>	<b>De 1 a 3 meses</b>	<b>De 3 meses a 1 año</b>	<b>De 1 a 5 Años</b>	<b>Más de 5 Años</b>
<b>Pasivos financieros</b>							
Depósitos de clientes	1,047,114,712	1,092,916,071	497,319,675	43,089,111	231,997,665	320,509,620	0
Financiamientos recibidos	117,616,690	183,967,537	550,975	33,877,460	70,359,846	79,179,256	0
Bonos por pagar	66,123,652	71,502,329	756,959	7,374,997	22,536,226	40,834,147	0
Valores comerciales negociables	76,807,007	77,815,280	7,149,136	25,193,833	45,472,311	0	0
<b>Total de pasivos</b>	<b>1,307,662,061</b>	<b>1,426,201,217</b>	<b>505,776,745</b>	<b>109,535,401</b>	<b>370,366,048</b>	<b>440,523,023</b>	<b>0</b>
<b>Compromisos y contingencias</b>							
Garantías financieras emitidas	10,616,433	10,616,433	10,253,633	362,800	0	0	0

<b>2013</b>	<b>Valor Libros</b>	<b>Monto Nominal (entrada/salida)</b>	<b>Hasta 1 mes</b>	<b>De 1 a 3 meses</b>	<b>De 3 meses a 1 año</b>	<b>De 1 a 5 Años</b>	<b>Más de 5 Años</b>
<b>Pasivos financieros</b>							
Depósitos de clientes	920,880,174	965,215,052	407,390,650	62,770,302	191,800,327	292,018,885	11,234,888
Financiamientos recibidos	83,243,948	104,731,924	162,138	342,615	80,119,030	24,108,141	0
Bonos por pagar	96,592,756	106,070,528	794,577	7,778,385	25,199,074	72,298,492	0
Valores comerciales negociables	30,491,000	30,852,770	82,828	10,096,557	20,673,385	0	0
<b>Total de pasivos</b>	<b>1,131,207,878</b>	<b>1,206,870,274</b>	<b>408,430,193</b>	<b>80,987,859</b>	<b>317,791,816</b>	<b>388,425,518</b>	<b>11,234,888</b>
<b>Compromisos y contingencias</b>							
Garantías financieras emitidas	18,820,194	18,820,194	17,996,926	583,269	240,000	0	0

Para los activos y pasivos financieros el monto nominal bruto es medido con base a los flujos de efectivo no descontados e incluyen los intereses estimados a pagar y por cobrar, razón por la cual difieren de los importes presentados en el estado consolidado de situación financiera.

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
 (Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

La siguiente tabla muestra los importes en libros de los activos y pasivos financieros no derivados que se esperan recuperar o liquidar posterior a doce meses después de la fecha de balance:

	<b>31 de diciembre de 2014</b>	<b>31 de diciembre de 2013</b>	<b>1 de enero de 2013</b>
<b>Activos Financieros</b>			
Depósitos en bancos	0	1,000,000	1,000,000
Valores disponibles para la venta	<u>134,156,448</u>	<u>171,663,484</u>	<u>160,946,212</u>
Préstamos	<u>844,098,907</u>	<u>715,885,232</u>	<u>590,576,272</u>
<b>Pasivos Financieros</b>			
Depósitos de clientes	296,357,263	278,933,929	215,085,747
Bonos por Pagar	<u>38,288,985</u>	<u>66,919,807</u>	<u>0</u>
Financiamientos Recibidos	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4,509,422</u>

La tabla a continuación muestra los activos del Banco comprometidos y disponibles como colateral o garantía en relación con algún pasivo financiero u otro compromiso, y los disponibles representan aquellos activos que en un futuro pueden ser utilizados como garantía de futuros compromisos o financiamientos:

	<b>Comprometido como Colateral</b>	<b>Disponible como Colateral</b>	<b>Otros*</b>	<b>Total</b>
Préstamos	113,414,587	0	0	113,414,587
Inversiones en valores	<u>80,153,064</u>	<u>132,176,186</u>	<u>12,730,861</u>	<u>225,060,111</u>
	<u>193,567,651</u>	<u>132,176,186</u>	<u>12,730,861</u>	<u>338,474,698</u>
	<b>Comprometido como Colateral</b>	<b>Disponible como Colateral</b>	<b>Otros*</b>	<b>Total</b>
Préstamos	134,313,953	0	0	134,313,953
Inversiones en valores	<u>104,432,705</u>	<u>131,543,891</u>	<u>34,523,582</u>	<u>270,500,178</u>
	<u>238,746,658</u>	<u>131,543,891</u>	<u>34,523,582</u>	<u>404,814,131</u>

\* Representa activos que no están restringidos para ser usados como colateral; sin embargo, el Banco no los consideraría como disponibles para asegurar fondos durante el curso normal del negocio.

Estos activos financieros comprometidos como colaterales o garantía se encuentran restringidos bajo términos y condiciones que son usuales para tales actividades.

**(c) Riesgo de Mercado**

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero del Banco 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 el Banco este sujeto a perdidas 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 las mismas se mantengan dentro de los parámetros aceptables optimizando el retorno del riesgo.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

Las políticas de administración de riesgo establecen el cumplimiento de límites por instrumento financiero, límites respecto al monto máximo de pérdida a partir del cual se requiere el cierre de las posiciones que causaron dicha pérdida y el requerimiento que, salvo aprobación de Junta Directiva, sustancialmente todos los activos y pasivos estén denominados en dólares de Estados Unidos de América o en Balboas.

*Administración de Riesgo de Mercado*

Las políticas de inversión del Banco disponen del cumplimiento de límites por monto total de la cartera de inversiones, límites individuales por tipo de activo, por institución, por emisor y/o emisión y plazos máximos.

Adicionalmente, el Banco ha establecido límites máximos para pérdidas por riesgo de mercado en su cartera de inversiones que pueden ser producto de movimientos en las tasas de interés, riesgo de crédito y fluctuaciones en los valores de mercado de las inversiones. Las políticas y la estructura de límites de exposición a inversiones que se incluyen en el Manual de Inversiones son establecidas y aprobadas por la Junta Directiva del Banco en base a lo recomendado por los Comités de Activos y Pasivos (ALCO) y de Riesgo; las mismas toman en consideración el portafolio y los activos que lo componen.

Actualmente, la política de inversiones del Banco no contempla inversiones por cuenta propia en los mercados de divisas ni en "commodities".

*Exposición a Riesgo de Mercado*

El Banco utiliza para medir la exposición al riesgo de mercado, el modelo Valor en Riesgo ("VaR" - "Value at Risk"), a través del cual se determina la pérdida máxima esperada que pueda surgir dentro de un período de tiempo determinado, lo cual se denomina horizonte temporal y con un determinado nivel de confianza.

El modelo utilizado en el Banco para el cálculo del VaR es la Metodología Monte Carlo, con un horizonte de tiempo de 1 día y un nivel de confianza del 99%, sobre el portafolio que posee cotización en Bloomberg.

El modelo de VaR es una herramienta importante en la medición de los riesgos de mercado; sin embargo, supone lo siguiente:

- Movimientos normales de mercado (están excluidas las grandes crisis financieras)
- No calcula la pérdida máxima de la cartera.
- De las pérdidas reales que genere la cartera posteriormente, algunas estarán por encima del VaR.

El riesgo de mercado se origina por las posiciones abiertas en las tasas de interés, tasa de cambio de moneda y de los valores compuestos por acciones. Todos estos elementos están expuestos a los movimientos generales y específicos de mercado y pueden causar que se reduzca el valor de un activo financiero. La Unidad de Riesgo conjuntamente con la Tesorería propone unos límites de VaR que debe ser aprobados por el Comité de Riesgo y ratificado por la Junta Directiva del Banco.

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

Dichos límites son verificados sobre una base diaria por la Unidad de Riesgo.

Los cálculos efectuados por la administración utilizando la metodología del VaR se detallan a continuación:

<u>(En miles de B./.)</u>	<u>31 de diciembre de 2014</u>	<u>31 de diciembre de 2013</u>	<u>1 de enero de 2013</u>
Al final del año	879,839	1,151,091	724,842
Promedio del año	1,127,644	1,090,356	565,449
Máximo del año	1,405,177	1,334,867	1,540,422
Mínimo del año	641,047	1,334,867	240,051

A continuación se presentan la composición y el análisis de cada uno de los tipos de riesgo de mercado:

*Riesgo de Tasa de Interés*

Son los riesgos 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 del Banco puede variar como resultado de movimientos en las tasas de interés no anticipadas. Para mitigar este riesgo, el Departamento de Riesgos 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.

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

<u>Al 31 de diciembre de 2014</u>	<u>Hasta 1 mes</u>	<u>De 1 a 3 meses</u>	<u>De 3 meses a 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>	<u>Total</u>
<b>Activos:</b>						
Depósitos en bancos	162,839,755	2,000,000	500,000	0	0	165,339,755
Valores disponibles para la venta	81,446,614	2,010,086	6,732,489	2,250,000	128,556,049	220,995,238
Préstamos	<u>45,237,859</u>	<u>35,785,928</u>	<u>102,961,242</u>	<u>606,750,367</u>	<u>187,715,573</u>	<u>978,450,969</u>
<b>Total de activos</b>	<b><u>289,524,228</u></b>	<b><u>39,796,014</u></b>	<b><u>110,193,731</u></b>	<b><u>609,000,367</u></b>	<b><u>316,271,622</u></b>	<b><u>1,364,785,962</u></b>
<b>Pasivos:</b>						
Depósitos a la vista	104,793,624	0	0	0	0	104,793,624
Depósitos de ahorros	310,499,297	0	0	0	0	310,499,297
Depósitos a plazo fijos	77,090,575	39,203,954	219,169,999	296,357,263	0	631,821,791
Financiamientos recibidos	0	33,217,956	24,054,809	60,343,925	0	117,616,690
Bonos por pagar	742,629	6,587,352	20,504,686	38,288,985	0	66,123,652
Valores comerciales negociables (VCN's)	<u>6,942,513</u>	<u>24,846,263</u>	<u>45,018,231</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>76,807,007</u>
<b>Total de pasivos</b>	<b><u>500,068,638</u></b>	<b><u>103,855,525</u></b>	<b><u>308,747,725</u></b>	<b><u>394,990,173</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1,307,662,061</u></b>
<b>Total sensibilidad tasa de interés</b>	<b><u>(210,544,410)</u></b>	<b><u>(64,059,511)</u></b>	<b><u>(198,553,994)</u></b>	<b><u>214,010,194</u></b>	<b><u>316,271,622</u></b>	<b><u>57,123,901</u></b>
<u>Al 31 de diciembre de 2013</u>	<u>Hasta 1 mes</u>	<u>De 1 a 3 meses</u>	<u>De 3 meses a 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>Más de 5 años</u>	<u>Total</u>
<b>Activos:</b>						
Depósitos en bancos	90,278,465	360,000	500,000	1,000,000	0	92,138,465
Inversiones en valores	78,110,602	22,615,007	4,673,492	24,338,785	136,616,634	266,354,520
Préstamos	<u>27,602,144</u>	<u>50,149,545</u>	<u>114,734,278</u>	<u>464,675,880</u>	<u>173,789,748</u>	<u>830,951,595</u>
<b>Total de activos</b>	<b><u>195,991,211</u></b>	<b><u>73,124,552</u></b>	<b><u>119,907,770</u></b>	<b><u>490,014,665</u></b>	<b><u>310,406,382</u></b>	<b><u>1,189,444,580</u></b>
<b>Pasivos:</b>						
Depósitos a la vista	109,358,972	0	0	0	0	109,358,972
Depósitos de ahorros	239,082,055	0	0	0	0	239,082,055
Depósitos a plazo fijos	54,940,544	59,086,024	179,478,649	268,026,340	10,907,590	572,439,147
Financiamientos recibidos	0	0	83,243,948	0	0	83,243,948
Bonos por pagar	751,571	6,666,667	22,254,711	66,919,807	0	96,592,756
Valores comerciales negociables (VCN's)	<u>10,000,000</u>	<u>10,000,000</u>	<u>10,491,000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>30,491,000</u>
<b>Total de pasivos</b>	<b><u>414,133,142</u></b>	<b><u>75,752,691</u></b>	<b><u>295,468,308</u></b>	<b><u>334,946,147</u></b>	<b><u>10,907,590</u></b>	<b><u>1,131,207,878</u></b>
<b>Total sensibilidad tasa de interés</b>	<b><u>(218,141,931)</u></b>	<b><u>(2,628,139)</u></b>	<b><u>(175,560,538)</u></b>	<b><u>155,068,518</u></b>	<b><u>299,498,792</u></b>	<b><u>58,236,702</u></b>

*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.

El Banco está expuesto al riesgo de precio de los instrumentos de títulos valores clasificados como disponibles para la venta o como valores a valor razonable con cambios en patrimonio. Para gestionar el riesgo de precio derivado de las inversiones en instrumentos de patrimonio el Banco diversifica su cartera, en función de los límites establecidos.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(d) Riesgo Operacional*

El riesgo operacional 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 regulatorio asociado a tales factores.

El objetivo del Banco, en materia de Riesgo Operativo, es establecer un sistema de gestión y mejora continua de los procesos claves y críticos que se aplicarán de forma integral a los niveles de líneas de negocio aprobadas por el Banco, así como de la estructura de control y auditoría de los mismos.

La estructura de Administración de Riesgo Operativo ha sido elaborada para proporcionar segregación de responsabilidades entre los dueños, los ejecutores, las áreas de control y las áreas que se encargar de asegurar el cumplimiento de las políticas y los procedimientos. Todas las unidades de negocios y soporte asumen un rol activo en la gestión del Riesgo Operativo y son responsables de ejecutar sus funciones de acuerdo a los procedimientos existentes, manteniendo una actitud proactiva en la gestión y prevención de estos riesgos.

La implementación de esta estructura de administración de riesgos ha implicado que el Banco adopte una metodología de evaluación de procesos basados en riesgos, la cual consiste en identificar y evaluar los riesgos inherentes a los procesos claves y definir los controles mitigantes asociados. Estas actividades han sido documentadas a través de matrices de riesgos.

El modelo de Administración de Riesgo Operativo, abarca como puntos principales:

- Identificación y evaluación de los riesgos
- Reporte de eventos de pérdidas e incidentes
- Definición de acciones mitigantes
- Seguimiento oportuno a la ejecución de planes de acciones definidos por las áreas
- Evaluar el nivel de riesgo operativo en las nuevas iniciativas del Banco, productos y/o servicios y mejoras significativas a los procesos

Por otra parte, se ha diseñado un Plan de Continuidad de Negocio con el objeto asegurar la disponibilidad de los procesos críticos del Banco, en caso se presente un evento o desastre que paralice el flujo normal del negocio.

*(e) Administración de Capital*

Una de las políticas del Banco es mantener un nivel de capital que acompañe los negocios de crédito y de inversión para su crecimiento dentro del mercado, manteniendo un balance entre el retorno de inversiones efectuadas, y la adecuación de capital requerida por los reguladores.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

El Banco está sujeto a lo establecido en la Ley Bancaria, la cual establece que el índice total de adecuación de capital no podrá ser inferior al 8% del total de sus activos ponderados y operaciones fuera de balance que representen una contingencia irrevocable, ponderados en función a sus riesgos. El Acuerdo No. 005 - 2008 de la Superintendencia de Bancos de Panamá, indica que los Grupos Bancarios que incluyan compañías de seguros subsidiarias consolidantes, no incluirán como parte de los fondos de capital las reservas de dichas subsidiarias distintas a las de naturaleza patrimonial. Para los efectos del mencionado Acuerdo, el requerimiento de Adecuación de Capital se calculará en base consolidada.

El Capital regulatorio del Banco se compone de dos pilares:

- *Capital Primario (Pilar 1)*: El mismo comprende el capital social pagado en acciones, las reservas declaradas, las utilidades retenidas y las participaciones representativas de los intereses no controlados en cuentas de capital de subsidiarias consolidado.

Las reservas declaradas son aquéllas clasificadas por el Banco como Reserva de Capital para reforzar su situación financiera, provenientes de utilidades retenidas y sujetas a lo establecido en el artículo 69 de la Ley Bancaria.

Las utilidades retenidas son las utilidades no distribuidas del período corriente y de períodos anteriores.

- *Capital Secundario (Pilar 2)*: El mismo comprende las reservas no declaradas, las reservas de reevaluación, las reservas generales para pérdidas y los instrumentos híbridos de capital y deuda. La suma de los elementos computados como capital secundario estará limitada a un máximo del 100% de la suma de los elementos del capital primario.

No se han presentado cambios en las políticas, procesos y administración de capital por parte del Banco.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

A continuación se presenta el cálculo del índice de capital regulatorio basado en las cifras presentadas en el estado consolidado de situación financiera:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Capital Primario (Pilar 1)		
Acciones Comunes	27,259,805	27,259,805
Capital Pagado en exceso	51,020,808	51,020,808
Acciones preferidas	34,000,000	33,000,000
Utilidades no distribuidas	20,013,257	14,312,866
Plusvalía y activos intangibles	0	(6,512,495)
Total de capital primario	132,293,870	119,080,984
 Total de capital regulatorio	 <u>132,293,870</u>	 <u>119,080,984</u>
 Total de activos de riesgo ponderado	 <u>946,279,603</u>	 <u>767,961,426</u>

**Índice de Capital**

Total del capital primario y regulatorio expresado en porcentaje del activo ponderado en base a riesgo:

13.98%      15.51%

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

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

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

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

**(a) Determinación de Control sobre Entidades Participadas**

Los indicadores de control que se indican en la Nota 3(a) están sujetos al juicio de la administración y puede tener un efecto significativo en el caso de los intereses o participaciones del Banco en entidades estructuradas y fondos de inversión.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

- **Sociedades de Inversión y Vehículos Separados**

El Banco actúa como administrador de activos en beneficio de otras partes a través de fondos de sociedades de inversión y vehículos separados. Al evaluar si el Banco controla estos fondos de inversión se ha tomado en consideración los siguientes factores como el alcance de su autoridad para tomar decisiones sobre la participada, los derechos mantenidos por otras partes, la remuneración a la que tiene derecho conforme a los acuerdos de remuneración y su exposición a la variabilidad de los rendimientos. Como resultado, el Banco ha concluido que actúa como agente de las inversiones para todos los casos, y por ende no consolida estas sociedades de inversión y vehículos separados. (Nota 31).

*(b) Pérdidas por Deterioro sobre Préstamos*

El Banco revisa sus carteras de préstamos en la fecha de cada estado consolidado de situación financiera para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro en un préstamo o cartera de préstamos que debe ser reconocida en los resultados del año. Al determinar si una pérdida por deterioro debe ser registrada en el estado consolidado de resultados, el Banco toma decisiones en cuanto a si existe información observable que indique que existe una reducción del valor del préstamo que puede ser medida en los flujos de efectivo futuros estimados de los préstamos.

Esta evidencia incluye información observable que indique que ha habido un cambio adverso en la condición de pago de los prestatarios, o condiciones económicas que correlacionen con incumplimientos en préstamos. La metodología y presunciones usadas para estimar la suma y el tiempo de los flujos de efectivo futuros son revisadas regularmente para reducir cualquier diferencia entre los estimados de pérdida y la experiencia actual de pérdida.

*(c) Deterioro en Inversiones en Valores Disponibles para la Venta*

El Banco determina que las inversiones disponibles para la venta tienen deterioro cuando ha habido una disminución significativa o prolongada en el valor razonable por debajo de su costo. Esta determinación de que es significativa o prolongada requiere juicio. Adicionalmente, el deterioro puede ser apropiado cuando existe evidencia de un deterioro en la salud financiera del emisor, desempeño de la industria y el sector, cambios en la tecnología y en flujos de efectivo operativos y financieros.

*(d) Deterioro de la Plusvalía*

El Banco determinará si la plusvalía es deteriorada anualmente o cuando haya indicio de posible deterioro. Esto requiere una estimación del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo a las cuales la plusvalía se atribuye. La estimación del valor en uso requiere que la administración estime los flujos de efectivos esperados de las unidades generadoras de efectivo y además la selección de una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente de tales flujos de efectivos.

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

**(e) Impuesto sobre la Renta**

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

**(6) Ganancia en Instrumentos Financieros, Neta**

Las ganancias en instrumentos financieros, neta incluidas en el estado consolidado de resultados, se resume a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ganancia neta en ventas y redención de valores	<u>7,027,314</u>	<u>4,155,653</u>
	<u>7,027,314</u>	<u>4,155,653</u>

**(7) Otros Ingresos**

Los otros ingresos incluidos en el estado consolidado de resultados, se resumen a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
(Pérdida) ganancia neta en venta de bienes adjudicados	0	(8,757)
Comisiones por carta de crédito	237,345	208,601
Otros	<u>1,055,559</u>	<u>1,707,535</u>
	<u>1,292,904</u>	<u>1,907,379</u>

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(8) Salarios, Gastos de Personal y Otros Gastos**

El detalle de los salarios, gastos de personal y otros gastos se presenta a continuación:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Salarios y gastos de personal:</b>		
Salarios y remuneraciones	12,500,435	12,946,361
Prestaciones laborales	1,499,224	1,642,589
Prima de antigüedad e indemnización	653,243	463,955
Otros	<u>648,960</u>	<u>670,012</u>
	<u>15,301,862</u>	<u>15,722,917</u>
<b>Otros gastos:</b>		
Alquiler	921,200	1,870,999
Honorarios profesionales y legales	2,545,008	1,830,946
Impuestos varios	1,383,533	1,639,292
Seguros	443,504	380,283
Papelería y útiles de oficina	256,374	261,720
Propaganda y promoción	1,108,277	2,153,406
Electricidad	351,249	311,947
Teléfono y comunicaciones	677,676	661,037
Combustible	197,529	212,198
Aseo y limpieza	213,161	189,707
Gastos de transporte	509,752	414,199
Viáticos, viajes y dietas	643,387	602,475
Reparaciones y mantenimiento	609,281	777,111
Cuotas y suscripciones	96,355	87,528
Vigilancia y seguridad	363,596	242,389
Servicios tecnológicos	471,488	359,676
Servicios varios	189,485	248,638
Visa procesamiento	268,845	233,915
Otros	<u>2,095,489</u>	<u>1,968,080</u>
	<u>13,345,189</u>	<u>14,445,546</u>

**(9) Beneficios a Colaboradores**

Los aportes que efectúa el Banco en concepto de contribución para beneficio de sus colaboradores son reconocidos como gastos en el estado consolidado de resultados.

**Fondo de Cesantía**

La Ley 44 del 12 de agosto de 1995 establece, a partir de su vigencia, la obligación de los empleadores a constituir un fondo de cesantía para pagar a los colaboradores la prima de antigüedad y la indemnización por despido injustificado que establece el Código de Trabajo. Este fondo deberá constituirse con base a la cuota parte relativa a la prima de antigüedad y el 5% de la cuota parte mensual de la indemnización. La prima de antigüedad de servicios es pagadera al colaborador cualquiera sea la causa de terminación laboral; el Banco ha establecido provisiones para atender esta prestación laboral. Este fondo de cesantía está depositado en un fideicomiso con un agente fiduciario.

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(10) Beneficios a Colaboradores, continuación**

El Fondo de Cesantía el cual se incluye en el rubro de otros activos en el estado consolidado de situación financiera se compone de la siguiente forma:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Fondo de Cesantía	1,356,348	1,566,161
Menos: reserva para prima de antigüedad e indemnización	<u>934,017</u>	<u>1,016,615</u>
	<u>422,331</u>	<u>549,546</u>

**(11) Impuesto sobre la Renta**

Las declaraciones del impuesto sobre la renta del Banco y sus subsidiarias constituidas en la República de Panamá, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2014. 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 bancos locales, de títulos de deuda del gobierno de Panamá y de las inversiones en valores listados con la Superintendencia del Mercado de Valores y negociados en la Bolsa de Valores de Panamá, S. A.

De acuerdo como establece el Artículo 699 del Código Fiscal, modificado por el Artículo 9 de la Ley 8 del 15 de marzo de 2010 con vigencia a partir del 1 de enero de 2010, el impuesto sobre la renta para las personas jurídicas dedicadas al negocio de la banca en la República de Panamá, deberán calcular el impuesto sobre la renta de acuerdo a la tarifa del 25%, vigente a partir del 1 de enero de 2014 (2013: 27:50%).

Para las subsidiarias no bancarias del Banco, la tarifa para calcular el impuesto sobre la renta es de 25% desde el 1 de enero de 2011. 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 resulte mayor entre:

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

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

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
 (Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Impuesto Corriente:</b>		
Impuesto estimado	2,336,903	2,333,191
<b>Impuesto Diferido:</b>		
Procedente de pérdidas fiscales, no reconocidas en períodos anteriores	220,047	234,174
Gasto por impuestos de operaciones continuadas	2,556,950	2,567,365
Gasto de impuesto de operaciones descontinuadas (Nota 28)	580,779	0
Total de gasto por impuesto sobre la renta sobre la utilidad financiera	<u>3,137,729</u>	<u>2,567,365</u>

Conciliación de la utilidad antes del gasto por impuesto sobre la renta:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Utilidad neta financiera	26,367,517	14,621,284
Gasto por impuesto	<u>3,137,729</u>	<u>2,567,365</u>
Utilidad financiera antes de impuesto de operaciones continuadas y descontinuadas	<u>29,505,246</u>	<u>17,188,649</u>

Tasa efectiva del impuesto estimado sobre la utilidad financiera:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Utilidad financiera antes de impuesto de operaciones continuadas y descontinuadas	<u>29,505,246</u>	<u>17,188,649</u>
Gasto de impuesto de operaciones continuadas	2,556,950	2,567,365
Gasto de impuesto de operaciones descontinuadas (Nota 28)	580,779	0
Total de gasto del impuesto sobre la renta	<u>3,137,729</u>	<u>2,567,365</u>
Tasa efectiva del impuesto sobre la renta	<u>10.6%</u>	<u>14.9%</u>

El impuesto sobre la renta diferido de activo y pasivo se detalla a continuación:

	<b>2014</b>		<b>2013</b>	
	<b>Activo</b>	<b>Pasivo</b>	<b>Activo</b>	<b>Pasivo</b>
Reserva para pérdidas en préstamos	3,452,210	0	3,452,210	0
Arrastre de pérdidas	<u>130,236</u>	<u>0</u>	<u>130,236</u>	<u>0</u>
<b>Total</b>	<b><u>3,582,446</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>3,582,446</u></b>	<b><u>0</u></b>

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

En base en los resultados actuales y proyectados, la administración del Banco y sus subsidiarias consideran que habrá ingresos gravables suficientes para absorber los impuestos diferidos activos y pasivos que se describen en el estado consolidado de situación financiera.

Al 31 de diciembre de 2014, el Banco mantenía un saldo de pérdidas fiscales acumuladas por B/.520,945 (2013: B/.1,310,078). 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>
2015	498,695
2016	22,250

**(12) Utilidad por Acción**

El cálculo de la utilidad por acción se basa en la utilidad neta atribuible a los accionistas comunes, menos dividendos pagados de acciones preferidas que asciende a B/.2,557,535 (2013: B/.2,550,528) entre la cantidad promedio ponderada de acciones comunes en circulación durante el año terminado al 31 de diciembre de 2014 que asciende a 27,259,805 (2013: 27,259,805).

A continuación, se presenta el cálculo de la utilidad básica por acción:

	<u>Operaciones Continuadas</u>	<u>Operaciones Descontinuadas</u>	<u>Total</u>
Utilidad del año atribuible a la participación controladora	14,789,438	11,578,079	26,367,517
Menos:			
Dividendos pagados – acciones preferidas	(2,557,535)	0	(2,557,535)
Utilidad neta atribuible a los accionistas comunes	<u>12,231,903</u>	<u>11,578,079</u>	<u>23,809,982</u>
Promedio ponderado de acciones comunes	<u>27,259,805</u>		<u>27,259,805</u>
Utilidad básica por acción	<u>0.45</u>		<u>0.87</u>
	<u>Operaciones Continuadas</u>	<u>Operaciones Descontinuadas</u>	<u>Total</u>
Utilidad del año atribuible a la participación controladora	14,621,284	0	14,621,284
Menos:			
Dividendos pagados – acciones preferidas	(2,550,528)	0	(2,550,528)
Utilidad neta atribuible a los accionistas comunes	<u>12,070,756</u>	<u>0</u>	<u>12,070,756</u>
Promedio ponderado de acciones comunes	<u>27,259,805</u>		<u>27,259,805</u>
Utilidad básica por acción	<u>0.44</u>		<u>0.44</u>

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
 (Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(13) Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

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

	<b>31 de diciembre de 2014</b>	<b>31 de diciembre de 2013</b>	<b>1 de enero de 2013</b>
Efectivo y efectos de caja	13,004,202	10,920,685	7,221,479
Depósitos a la vista	96,469,755	52,604,495	47,199,729
Depósitos a plazo	<u>68,870,000</u>	<u>39,533,970</u>	<u>39,757,847</u>
	178,343,957	103,059,150	94,179,055
Menos: Depósitos en bancos que devengan intereses, con vencimientos mayores a 90 días y pignorados:	<u>1,000,000</u>	<u>2,000,000</u>	<u>2,200,000</u>
<b>Efectivo y equivalente de efectivos en el estado consolidado de flujo de efectivo</b>	<b><u>177,343,957</u></b>	<b><u>101,059,150</u></b>	<b><u>91,979,055</u></b>

**(14) Inversiones en Valores**

**Valores Disponibles para la Venta**

La composición de estos valores se presenta a continuación:

	<b>31 de diciembre de 2014</b>	<b>31 de diciembre de 2013</b>	<b>1 de enero de 2013</b>
Bonos Corporativos	120,064,037	153,081,980	93,299,884
Bonos de la República de Panamá	318,210	335,310	348,090
Bonos de Agencia de los Estados Unidos	20,824,999	19,623,109	36,286,518
Acciones y Fondos Mutuos	83,761,970	79,086,503	18,936,369
Título de deuda	0	18,373,276	18,706,690
	<u>224,969,216</u>	<u>270,500,178</u>	<u>167,577,551</u>

El Banco mantiene acciones de capital por un monto de B/.2,122,283 (2013: B/.2,264,183), las cuales se mantienen al costo de adquisición por no haber podido determinar de forma confiable su valor razonable.

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
 (Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(15) Préstamos**

El detalle de la cartera de préstamos por producto se presenta a continuación:

	<b>31 de diciembre de 2014</b>	<b>31 de diciembre de 2013</b>	<b>1 de enero de 2013</b>
<b>Sector interno:</b>			
Hipotecarios residenciales	382,292,554	345,849,377	311,532,979
Personales, autos y tarjetas de crédito	156,302,255	139,045,091	114,304,530
Hipotecarios comerciales	13,729,992	17,070,398	21,007,908
Líneas de crédito y préstamos comerciales	198,208,369	145,508,822	99,788,867
Agropecuarios	89,556,272	86,172,546	66,727,084
Financiamientos interinos	81,763,492	48,598,764	34,864,714
Arrendamientos financieros	14,017,293	10,197,444	8,049,597
Facturas descontadas	4,644,459	8,499,334	14,058,946
Prendarios	19,983,273	15,557,162	13,322,926
Sobregiros	<u>14,259,793</u>	<u>14,233,228</u>	<u>6,541,180</u>
Total sector interno	<u>974,757,752</u>	<u>830,732,166</u>	<u>690,198,731</u>
<b>Sector externo:</b>			
Personales, autos y tarjetas de crédito	150,250	0	0
Líneas de crédito y préstamos comerciales	<u>3,542,967</u>	<u>219,429</u>	<u>3,074,508</u>
Total sector externo	<u>3,693,217</u>	<u>219,429</u>	<u>3,074,508</u>
Total de préstamos	<u>978,450,969</u>	<u>830,951,595</u>	<u>693,273,239</u>

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

	<b>31 de diciembre de 2014</b>	<b>31 de diciembre de 2013</b>
Saldo al inicio del año	13,805,990	13,700,076
<b>Pérdida por deterioro:</b>		
Provisión cargada a gastos	832,695	986,845
Castigos, neto de recuperaciones	<u>(2,855,181)</u>	<u>(880,931)</u>
Saldo al final del año	<u>11,783,504</u>	<u>13,805,990</u>

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

	<b>31 de diciembre de 2014</b>	<b>31 de diciembre de 2013</b>	<b>1 de enero de 2013</b>
Pagos mínimos hasta 1 año	5,524,255	4,063,372	3,532,039
Pagos mínimos de 1 a 5 años	<u>10,120,030</u>	<u>7,329,103</u>	<u>5,484,555</u>
Total de pagos mínimos	<u>15,644,285</u>	<u>11,392,475</u>	<u>9,016,594</u>
Menos: intereses descontados no ganados	<u>(1,626,992)</u>	<u>(1,195,031)</u>	<u>(966,997)</u>
Total de arrendamientos financieros	<u>14,017,293</u>	<u>10,197,444</u>	<u>8,049,597</u>

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
 (Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(16) Propiedades, Mobiliario, Equipo y Mejoras**

Las propiedades, mobiliario, equipo y mejoras se resumen como sigue:

	<b>2014</b>	<b>Terreno y Edificio</b>	<b>Construcción en Proceso</b>	<b>Equipo Rodante</b>	<b>Mobiliario y Equipo</b>	<b>Total</b>
<b>Costo:</b>						
Al inicio del año	29,202,106	0	626,560	15,864,379	45,693,045	
Compras	415,206	0	125,155	1,949,834	2,490,195	
Descartes	(2,554,177)	0	(161,588)	(598,786)	(3,314,551)	
Al final del año	<u>27,063,135</u>	<u>0</u>	<u>590,127</u>	<u>17,215,427</u>	<u>44,868,689</u>	
<b>Depreciación acumulada:</b>						
Al inicio del año	1,469,950	0	237,855	6,908,155	8,615,960	
Gasto del año	813,601	0	99,567	1,619,780	2,532,948	
Descartes	(439,758)	0	(77,898)	(471,646)	(989,302)	
Al final del año	<u>1,843,793</u>	<u>0</u>	<u>259,524</u>	<u>8,056,289</u>	<u>10,159,606</u>	
Saldo neto	<u>25,219,342</u>	<u>0</u>	<u>330,603</u>	<u>9,159,138</u>	<u>34,709,083</u>	
	<b>2013</b>	<b>Terreno y Edificio</b>	<b>Construcción en Proceso</b>	<b>Equipo Rodante</b>	<b>Mobiliario y Equipo</b>	<b>Total</b>
<b>Costo:</b>						
Al inicio del año	10,681,667	6,848	622,116	14,896,849	26,207,480	
Compras	18,523,901	0	53,371	978,716	19,555,988	
Reclasificaciones	(3,462)	(6,848)	0	(2,645)	(12,955)	
Ventas y descartes	0	0	(48,927)	(8,541)	(57,468)	
Al final del año	<u>29,202,106</u>	<u>0</u>	<u>626,560</u>	<u>15,864,379</u>	<u>45,693,045</u>	
<b>Depreciación acumulada:</b>						
Al inicio del año	938,771	0	166,650	5,420,026	6,525,447	
Gasto del año	531,960	0	108,587	1,500,408	2,140,955	
Ventas y descartes	0	0	(37,382)	(9,634)	(47,016)	
Reclasificaciones	(781)	0	0	(2,645)	(3,426)	
Al final del año	<u>1,469,950</u>	<u>0</u>	<u>237,855</u>	<u>6,908,155</u>	<u>8,615,960</u>	
Saldo neto	<u>27,732,156</u>	<u>0</u>	<u>388,705</u>	<u>8,956,224</u>	<u>37,077,085</u>	

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(17) Plusvalía y Activos Intangibles**

El 30 de noviembre de 2014, fecha de venta de la subsidiaria Progreso – Administradora Nacional de Inversiones, Fondos de Pensiones y Cesantías, S. A., el saldo de la plusvalía que mantenía el Banco por la adquisición de esta subsidiaria en el 2007 por B/. 5,054,806 (2013: B/. 5,054,806) y el activo intangible en concepto de relaciones con clientes por B/.1,408,434 (2013: B/.1,457,689) no mostraron pérdidas por deterioro.

Al 30 de noviembre de 2014 la plusvalía y el activo intangible fueron dadas de baja de los balances del Banco producto de la venta de la subsidiaria.

**(18) Otras Cuentas por Cobrar**

A continuación un detalle de las otras cuentas por cobrar:

	<b>31 de diciembre de 2014</b>	<b>31 de diciembre de 2013</b>	<b>1 de enero de 2013</b>
Préstamos tasa cero	0	22,711	163,483
Cuentas por cobrar relacionadas	4,250,050	4,274,903	11,009,800
Cuentas por cobrar Credit Suisse	2,435,496	0	0
Otras	<u>1,961,032</u>	<u>1,083,371</u>	<u>1,944,345</u>
	<u>8,646,578</u>	<u>5,380,985</u>	<u>13,117,628</u>

**(19) Otros Activos**

El saldo de los otros activos se detalla a continuación:

	<b>31 de diciembre de 2014</b>	<b>31 de diciembre de 2013</b>	<b>1 de enero de 2013</b>
Depósitos de garantía	298,657	515,126	510,951
Activo mantenido para la venta	3,362,264	0	0
Bienes adjudicados disponibles para la venta	6,127,844	6,404,595	5,488,068
Fondo de Cesantía	422,331	549,546	158,004
Crédito fiscal por intereses preferenciales	18,853,114	11,915,596	9,381,153
Cheques a compensar	406,350	464,493	953,418
Transacciones electrónicas	320,351	476,069	3,538
Cargos por aplicar	2,580,512	628,873	923,849
Otros	<u>15,943,008</u>	<u>6,230,336</u>	<u>3,573,811</u>
	<u>48,314,431</u>	<u>27,184,634</u>	<u>20,992,792</u>

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(20) Financiamientos Recibidos**

Los términos y condiciones de los financiamientos recibidos del Banco se detallan a continuación:

<b>2014</b>	<b>Tasa de Interés Nominal Anual</b>	<b>Año de Vencimiento</b>	<b>Valor en Libros</b>
Línea de crédito	1.78%	2015	21,179,102
Línea de crédito	1.4621%	2015	12,038,855
Línea de crédito	Libor 3M + 0.75%	2015	16,983,453
Línea de crédito	Libor 3M + 0.95%	2015	7,071,355
Línea de crédito	Libor 3M + 0.85%	2015	60,343,925
			<b><u>117,616,690</u></b>

<b>2013</b>	<b>Tasa de Interés Nominal Anual</b>	<b>Año de Vencimiento</b>	<b>Valor en Libros</b>
Línea de crédito	Libor 3M + 0.75%	2014	44,043,948
Línea de crédito	1.50%	2014	34,200,000
Préstamo bancario	3.50%	2014	<b><u>5,000,000</u></b>
			<b><u>83,243,948</u></b>

Al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 el Banco no ha tenido incumplimientos con el pago de principal, intereses u otras cláusulas contractuales con relación a estas obligaciones.

Las líneas de crédito están garantizadas con acciones preferidas extranjeras y bonos extranjeros por la suma de B/.140,496,989. (Nota 14).

**(21) Bonos por Pagar**

La Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó al Banco la emisión de bonos corporativos por B/.50,000,000 en una sola serie. Estos bonos devengan una tasa de interés Libor de 3 meses más 2.62%, revisables trimestralmente, con vencimiento el 30 de abril de 2015. Los intereses son pagaderos trimestralmente y el capital de los bonos corporativos se amortiza mediante abonos trimestrales, iguales y consecutivos a partir del 30 de julio de 2005, estos bonos no podrán ser redimidos anticipadamente por el Banco. Producto de la emisión antes indicada, al 31 de diciembre de 2014, el saldo de capital de estos bonos es de B/. 1,503,141 (2013: B/.4,509,422) y están garantizados con cesiones de crédito hipotecario hasta B/.8,644,921 (2013: B/.15,529,783).

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(21) Bonos por Pagar, continuación**

En fecha 27 de junio de 2013, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó al Banco una nueva emisión de bonos corporativos por B/.100,000,000 dividido en cuatro series:

<u>Bonos</u>	<u>Tasa de Interés Nominal Anual</u>	<u>Año de Vencimiento</u>	<u>Valor nominal de la emisión</u>	<u>2014</u>
Serie A	4.25%	2016	25,000,000	12,300,961
Serie B	5.25%	2018	25,000,000	17,300,961
Serie C	4.25%	2016	25,000,000	16,467,628
Serie D	5.25%	2018	<u>25,000,000</u>	<u>18,550,961</u>
			<u>100,000,000</u>	<u>64,620,511</u>

<u>Bonos</u>	<u>Tasa de Interés Nominal Anual</u>	<u>Año de Vencimiento</u>	<u>Valor nominal de la emisión</u>	<u>2013</u>
Serie A	4.25%	2016	25,000,000	20,833,334
Serie B	5.25%	2018	25,000,000	22,500,000
Serie C	4.25%	2016	25,000,000	25,000,000
Serie D	5.25%	2018	<u>25,000,000</u>	<u>23,750,000</u>
			<u>100,000,000</u>	<u>92,083,334</u>

Estos bonos no podrán ser redimidos anticipadamente por el Banco, y están garantizados con cesiones de créditos hipotecarios por B/.104,769,667 (2013: B/.88,784,170 más B/.30,000,000 de cartera hipotecaria cedida que estaban en proceso de protocolización para los Bonos Serie C). Los intereses son pagaderos trimestralmente y el capital de los bonos se amortiza mediante abonos trimestrales.

**(22) Valores Comerciales Negociables (VCN's)**

A través de la Resolución SMV-76-14 de la Superintendencia de Mercado de Valores, con fecha 21 de febrero de 2014, se realizó la oferta pública de Valores Comerciales Negociables (VCN's), con un valor nominal de B/.50,000,000. Los VCN's son emitidos de forma desmaterializada, registrados y sin cupones, y representados por medio de anotaciones en cuenta, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Los VCN's no podrán ser redimidos anticipadamente por el Emisor y están respaldados por el crédito general del Banco.

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
 (Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(22) Valores Comerciales Negociables (VCN's), continuación**

Los términos y condiciones de los valores comerciales negociables emitidos por el Banco se detallan a continuación:

<u>VCN</u>	<u>Tasa de Interés Nominal Anual</u>	<u>Año de Vencimiento</u>	<u>31 de diciembre 2014</u>	
			<u>Valor en Libros</u>	
Serie B	3.00%	2015	4,958,938	
Serie C	3.38%	2015	7,438,407	
Serie D	3.00%	2015	4,958,938	
Serie E	3.00%	2015	4,958,938	
Serie F	3.25%	2015	<u>4,958,938</u>	
			<u>27,274,159</u>	

A través de la Resolución SMV-275-12 de la Superintendencia de Mercado de Valores, con fecha 14 de agosto de 2012, se realizó la oferta pública de Valores Comerciales Negociables (VCN's), con un valor nominal de B/.50,000,000. Los VCN's son emitidos de forma desmaterializada, registrados y sin cupones, y representados por medio de anotaciones en cuenta, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Los VCN's no podrán ser redimidos anticipadamente por el Emisor y están respaldados por el crédito general del Banco.

Los términos y condiciones de los valores comerciales negociables emitidos por el Banco se detallan a continuación:

<u>VCN</u>	<u>Tasa de Interés Nominal Anual</u>	<u>Año de Vencimiento</u>	<u>31 de diciembre de 2014</u>	<u>31 de diciembre de 2013</u>
			<u>Valor en Libros</u>	<u>Valor en Libros</u>
Serie D	3.50%	2014	0	10,000,000
Serie G	3.00%	2014	0	10,000,000
Serie H	3.50%	2014	0	5,000,000
Serie I	3.50%	2014	0	5,491,000
Serie J	3.50%	2015	6,942,513	0
Serie M	3.50%	2015	9,917,876	0
Serie N	3.00%	2015	6,994,086	0
Serie O	3.00%	2015	12,893,239	0
Serie P	3.00%	2015	5,950,726	0
Serie Q	3.00%	2015	<u>6,834,408</u>	<u>0</u>
			<u>49,532,848</u>	<u>30,491,000</u>

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
 (Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(23) Otros Pasivos**

El saldo de los otros pasivos se detalla a continuación:

	<b>31 de diciembre de 2014</b>	<b>31 de diciembre de 2013</b>	<b>1 de enero de 2013</b>
Seguros, timbres y FECI por pagar	964,840	890,726	1,156,446
Transacciones electrónicas	875,777	720,519	179,027
Reservas para otras remuneraciones	6,175,740	2,106,011	2,926,983
Cheques de gerencia y certificados	9,311,268	7,769,923	11,488,600
Procesos judiciales y valores inactivos	1,221,971	1,075,554	1,187,644
Acreedores varios	2,251,105	1,964,799	2,888,074
Plan de aportaciones definidas	0	157,125	183,725
Partidas por aplicar	1,424,286	6,099,106	434,590
Otros	<u>1,874,400</u>	<u>5,333,860</u>	<u>4,805,224</u>
	<u>24,099,387</u>	<u>26,117,623</u>	<u>25,250,313</u>

**(24) Patrimonio**

**Acciones comunes:**

El capital autorizado en acciones del Banco está representado por 50,000,000 de acciones comunes con valor nominal de B/.1.00 de las cuales hay emitidas y en circulación 27,259,805 acciones (2013: 27,259,805 acciones).

Al 31 de diciembre de 2014, el total de dividendos declarados y pagados sobre acciones comunes asciende a B/.5,179,363 (2013: B/.4,634,167).

**Acciones preferidas:**

El Banco ha realizado diferentes emisiones de acciones preferidas públicas y privadas.

El cuadro a continuación muestra los saldos vigentes, términos y condiciones de las distintas emisiones de acciones preferidas:

	<b>Diciembre 2014</b>	<b>Diciembre 2013</b>	<b>Dividendos</b>	<b>Tipo</b>
<b>Acciones preferidas públicas</b>				
Año 2006	13,400,000	13,400,000	7.50%	No acumulativo
Año 2010	<u>2,300,000</u>	<u>2,300,000</u>	7.50%	No acumulativo
	<u>15,700,000</u>	<u>15,700,000</u>		
<b>Acciones preferidas privadas</b>				
Año 2007	14,000,000	14,000,000	7.25%	No acumulativo
Año 2007	1,300,000	300,000	7.50%	No acumulativo
Año 2007	<u>3,000,000</u>	<u>3,000,000</u>	7.75%	No acumulativo
	<u>34,000,000</u>	<u>33,000,000</u>		

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(24) Patrimonio, continuación**

**Acciones Preferidas Públicas**

Las acciones preferidas públicas no tienen derecho a voz ni a voto, pero tendrán derechos económicos. El derecho a voz y a voto le corresponde exclusivamente a las acciones comunes, a razón de un voto por cada acción. Las acciones preferidas públicas devengarán un dividendo anual (no acumulativo) sobre su valor nominal, de acuerdo al siguiente esquema: una vez declarados por la Junta Directiva los dividendos de las acciones preferidas, cada inversionista devengará un dividendo equivalente a una tasa fija de 7.50% anual sobre el valor nominal de las acciones preferidas. Las acciones preferidas están respaldadas por el crédito general del Emisor y gozan de derechos preferentes sobre los tenedores de acciones comunes en cualquier pago de dividendos o reparto de la cuota de liquidación que realice el Emisor.

El pago de los dividendos correspondientes a un período anual, una vez declarados, se realizarán mediante doce (12) pagos mensuales y consecutivos, los días treinta (30) de cada mes. Los dividendos se pagarán netos de cualquier impuesto sobre dividendos que pudiesen derivarse de la inversión y los mismos serán dividendos no acumulativos. Las acciones preferidas no tienen fecha de vencimiento.

**Acciones Preferidas Privadas**

El 18 de octubre de 2007, la Junta Directiva autorizó una oferta privada de acciones preferidas no acumulativas con un valor autorizado hasta por B/.20,000,000 que consistió en la emisión de 10,000,000 acciones con un valor nominal de B/.1. cada una. El saldo al 31 de diciembre de 2014, es de B/.18,000,000 (2013: B/.18,000,000).

El pago de dividendos de las acciones preferidas privadas sólo se realizará una vez sean declarados por la Junta Directiva. Los dividendos serán equivalentes a una tasa fija de 7.75% anual sobre el valor nominal de las acciones. El pago de los dividendos correspondientes a un período anual, una vez declarados, se realizarán mediante doce (12) pagos mensuales y consecutivos, los días treinta (30) de cada mes. Los dividendos se pagarán netos de cualquier impuesto sobre dividendos que pudiesen derivarse de la inversión y los mismos serán dividendos no acumulativos. Las acciones preferidas no tienen fecha de vencimiento.

Las acciones preferidas no tienen derecho a voz ni voto en las juntas generales de accionistas, ordinarias o extraordinarias del Banco. El Banco podrá, a su entera discreción, redimir las acciones preferidas en forma total o parcial, luego de transcurridos tres (3) años desde la fecha de emisión de las acciones preferidas.

Al 31 de diciembre de 2014, el total de dividendos pagados sobre acciones preferidas fue de B/.2,557,535 (2013: B/.2,550,528).

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(25) Compromisos y Contingencias**

El Banco mantiene compromisos y contingencias fuera del estado consolidado de situación financiera, que resultan del curso normal de sus operaciones y los cuales involucran elementos de riesgo crediticio y de liquidez. Los compromisos por garantías otorgadas por orden de clientes, las cartas de crédito y cartas promesa de pago conllevan cierto elemento de riesgo de pérdida en caso de incumplimiento por parte del cliente, neto de las garantías tangibles que amparan estas transacciones. Las políticas y procedimientos del Banco en el otorgamiento de estos compromisos son similares a aquellas utilizadas al extender créditos que están contabilizados en los activos del Banco. La Gerencia no anticipa que el Banco incurrirá en pérdidas resultantes de estos compromisos en beneficio de clientes.

A continuación se presenta el resumen de estas operaciones fuera del estado consolidado de situación financiera, las cuales generalmente tienen un vencimiento menor de un año:

	<b><u>2014</u></b>	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
Cartas de crédito Stand-by	3,788,688	5,297,872	9,211,732
Garantías bancarias y cartas promesa de pago	<u>6,827,745</u>	<u>13,522,322</u>	<u>6,215,000</u>
Total	<u>10,616,433</u>	<u>18,820,194</u>	<u>15,426,732</u>

Al 31 de diciembre de 2014, el Banco mantiene con terceros, compromisos dimanantes de contratos de arrendamientos operativos de inmuebles, los cuales expiran en varias fechas durante los próximos años.

<b><u>Año</u></b>	<b><u>Monto</u></b>
2015	509,172
2016	473,688
2017	287,914
2018	155,697
2019	<u>64,803</u>
	<u>1,491,274</u>

El Banco no está involucrado en litigio alguno que sea probable que origine un efecto adverso significativo a su situación financiera consolidada o en sus resultados de operación consolidada.

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
 (Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(26) Saldos y Transacciones 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:

	<b>2014</b>	<b>Directores y Personal Gerencial</b>	<b>Compañías Afiliadas</b>	<b>Compañía Controladora</b>	<b>Total</b>
<b>Activos:</b>					
Préstamos	<u>15,978,032</u>	<u>4,377,624</u>	<u>397,088</u>	<u>20,752,744</u>	
Cuentas por cobrar	<u>0</u>	<u>3,322,916</u>	<u>1,178,778</u>	<u>4,501,694</u>	
<b>Pasivos:</b>					
Depósitos:					
A la vista	<u>2,291,868</u>	<u>290,424</u>	<u>19,128</u>	<u>2,601,420</u>	
Ahorros	<u>1,299,059</u>	<u>0</u>	<u>5,125,129</u>	<u>6,424,188</u>	
A plazo	<u>16,839,413</u>	<u>0</u>	<u>275,752</u>	<u>17,115,165</u>	
<b>Ingresos por intereses:</b>					
Préstamos	<u>962,517</u>	<u>248,162</u>	<u>29,975</u>	<u>1,240,654</u>	
Otros ingresos	<u>19,446</u>	<u>706</u>	<u>394</u>	<u>20,546</u>	
<b>Gastos por intereses:</b>					
Depósitos	<u>642,067</u>	<u>0</u>	<u>97,889</u>	<u>739,956</u>	
Otros Gastos	<u>25,000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>25,000</u>	
<b>Gastos generales y administrativos:</b>					
Beneficios a los empleados a corto plazo	<u>2,927,628</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2,927,628</u>	
	<b>2013</b>	<b>Directores y Personal Gerencial</b>	<b>Compañías Afiliadas</b>	<b>Compañía Controladora</b>	<b>Total</b>
<b>Activos:</b>					
Préstamos	<u>13,653,618</u>	<u>8,839,525</u>	<u>669,872</u>	<u>23,163,015</u>	
Inversiones en valores	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>141,900</u>	<u>141,900</u>	
Cuentas por cobrar	<u>0</u>	<u>3,202,519</u>	<u>1,072,384</u>	<u>4,274,903</u>	
<b>Pasivos:</b>					
Depósitos:					
A la vista	<u>2,558,033</u>	<u>5,700,330</u>	<u>96,011</u>	<u>8,354,374</u>	
Ahorros	<u>2,120,360</u>	<u>0</u>	<u>1,147,082</u>	<u>3,267,442</u>	
A plazo	<u>16,031,689</u>	<u>0</u>	<u>276,875</u>	<u>16,308,564</u>	
<b>Ingresos por intereses:</b>					
Préstamos	<u>944,470</u>	<u>637,155</u>	<u>54,102</u>	<u>1,635,727</u>	
Inversiones en valores y bonos	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>32,500</u>	<u>32,500</u>	
<b>Gastos por intereses:</b>					
Depósitos	<u>528,469</u>	<u>0</u>	<u>49,853</u>	<u>578,322</u>	
Otros Gastos	<u>164,888</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>164,888</u>	
<b>Gastos generales y administrativos:</b>					
Gasto de alquiler	<u>0</u>	<u>1,050,461</u>	<u>0</u>	<u>1,050,461</u>	
Beneficios a los empleados a corto plazo	<u>3,670,818</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3,670,818</u>	

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

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
 (Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

Entre las transacciones más significativas, se detallan a continuación:

Compra de Fincas

Durante el año 2013 se aprobó la compra de seis fincas donde se encuentra ubicada la oficina principal del Banco a la compañía Inmobiliaria GMT S.A. por la suma de B/.17,827,011, originando un aumento en propiedades, mobiliario, equipo y mejoras en el rubro de terreno y edificio por B/.17,827,011 y disminución en las otras cuentas por cobrar en el rubro de cuentas por cobrar relacionadas por B/. 6,358,265. Véase Notas 16 y 18.

**(27) Información de Segmentos**

La composición de los segmentos de negocios se describe de la siguiente manera:

<u>2014</u>	<u>Banca y Actividades Financieras</u>	<u>Administración de Activos</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Total Consolidado</u>
Ingresos por intereses y comisiones	78,689,987	31,409	(486,039)	78,235,357
Gastos de intereses	39,876,852	0	(486,039)	39,390,813
Otros ingresos, neto	8,867,239	1,647,299	0	10,514,538
Provisión para pérdidas en préstamos	832,695	0	0	832,695
Gastos generales y administrativos	<u>30,650,199</u>	<u>529,800</u>	<u>0</u>	<u>31,179,999</u>
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta	<u>16,197,480</u>	<u>1,148,908</u>	<u>0</u>	<u>17,346,388</u>
 Total de activos	<u>1,541,877,714</u>	<u>2,234,323</u>	<u>(71,741,963)</u>	<u>1,472,370,074</u>
Total de pasivos	<u>1,396,161,380</u>	<u>216,140</u>	<u>(61,641,963)</u>	<u>1,334,735,557</u>
<u>2013</u>	<u>Banca y Actividades Financieras</u>	<u>Administración de Activos</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Total Consolidado</u>
Ingresos por intereses y comisiones	67,517,617	475,361	(464,207)	67,528,771
Gastos de intereses	31,395,936	0	(464,207)	30,931,729
Otros ingresos, neto	9,445,725	5,472,930	(1,000,000)	13,918,655
Provisión para pérdidas en préstamos	986,845	0	0	986,845
Gastos generales y administrativos	<u>29,480,199</u>	<u>2,860,004</u>	<u>0</u>	<u>32,340,203</u>
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta	<u>15,100,362</u>	<u>3,088,287</u>	<u>(1,000,000)</u>	<u>17,188,649</u>
 Total de activos	<u>1,323,170,701</u>	<u>10,761,347</u>	<u>(56,996,203)</u>	<u>1,276,935,845</u>
Total de pasivos	<u>1,200,940,770</u>	<u>635,521</u>	<u>(40,896,203)</u>	<u>1,160,680,088</u>

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(28) Operaciones Descontinuadas**

A continuación los resultados de operaciones descontinuadas:

	<b>30 de noviembre de 2014</b>
Ingresos por intereses y comisiones	455,853
Otros ingresos	<u>4,805,104</u>
	<u>5,260,957</u>
Gastos generales y administrativos	1,571,527
Otros gastos	<u>945,077</u>
	<u>2,516,604</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	2,744,353
Impuesto sobre la renta estimado	<u>(580,779)</u>
Utilidad en operaciones descontinuadas	<u>2,163,574</u>

Los resultados de las operaciones descontinuadas correspondientes al año 2014, comprenden la ganancia neta de B/.2,163,574 producto de la disposición de la subsidiaria Progreso – Administradora Nacional de Inversiones, Fondos de Pensiones y Cesantías, S. A., según el “Acta de Cierre” del 30 de noviembre de 2014, más ingreso neto por venta de B/.9,414,505.

**(29) Disposición de Subsidiaria**

A continuación, detallamos los activos y pasivos, netos de la subsidiaria Progreso, S. A. clasificada como operaciones descontinuadas a la fecha de su disposición:

	<b>30 de noviembre de 2014</b>
Efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos	(2,337,222)
Inversiones en valores	(5,350,731)
Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras, neto	(1,359,749)
Otros activos	(1,897,028)
Otros pasivos	<u>807,039</u>
Activos y pasivos, neto	<u>(10,137,691)</u>
Efectivo recibido por venta	25,650,000
Efectivo producto de la disposición de subsidiaria	<u>(2,337,222)</u>
Entrada de efectivo, neto	<u>23,312,778</u>

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

Los valores razonables de 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, el Banco 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 grados de juicio variables 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.

El Banco 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 el Banco 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 entradas 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 entradas 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.

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
 (Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

La siguiente tabla presenta el valor en libros y valor razonable de los activos y pasivos financieros, incluyendo su nivel de jerarquía de valor razonable para instrumentos financieros medidos a valor razonable. Esta tabla no incluye la información sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros no medidos a valor razonable cuando su valor en libros se aproxima a su valor razonable.

<u>31 de diciembre de 2014</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Valor Razonable Nivel 3</u>	<u>Total</u>
<b>Activos financieros medidos a valor razonable:</b>					
Valores disponibles para la venta:					
Bonos corporativos	120,064,037	94,706,250	12,000,000	13,357,493	120,063,743
Bonos de la República de Panamá	318,210	0	318,210	0	318,210
Bonos de Agencia de los Estados Unidos	20,824,999	0	20,824,999	0	20,824,999
Acciones y fondos mutuos	81,639,686	79,787,991	1,851,695	0	81,639,686
<b>Activos financieros no medidos a valor razonable:</b>					
Efectivo y depósitos en bancos	178,343,957				
Acciones de capital	2,122,283	0	2,122,283	0	2,122,283
Préstamos	965,740,735	0	0	965,208,832	965,208,832
<b>Pasivos financieros no medidos a valor razonable:</b>					
Depósitos a la vista y ahorros de clientes	415,292,921				
Depósitos a plazo de clientes	631,821,791	0	0	644,850,071	644,850,071
Financiamientos	117,616,690				
Bonos por pagar	66,123,652	0	65,213,133	0	65,213,133
Valores comerciales negociables	76,807,007	0	76,807,007	0	76,807,007
<u>31 de diciembre de 2013</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Valor Razonable Nivel 3</u>	<u>Total</u>
<b>Activos financieros medidos a valor razonable:</b>					
Valores disponibles para la venta:					
Títulos de deuda	18,373,276	0	0	18,373,276	18,373,276
Bonos corporativos	153,141,214	135,840,000	17,241,980	0	153,081,980
Bonos de la República de Panamá	335,310	0	335,310	0	335,310
Bonos de Agencia de los Estados Unidos	19,563,875	0	19,623,109	0	19,623,109
Acciones y fondos mutuos	76,822,320	74,104,845	1,881,475	836,000	76,822,320
<b>Activos financieros no medidos a valor razonable:</b>					
Efectivo y depósitos en bancos	103,059,150				
Acciones de capital y fondos mutuos	2,264,183				
Préstamos	815,507,698	0	0	798,152,197	798,152,197
<b>Pasivos financieros no medidos a valor razonable:</b>					
Depósitos a la vista y ahorros de clientes	348,441,027				
Depósitos a plazo de clientes	572,439,147	0	0	585,307,268	585,307,268
Financiamientos recibidos	83,243,948				
Bonos por pagar	96,592,756	0	93,342,923	0	93,342,923
Valores comerciales negociables	30,491,000	0	30,491,000	0	30,491,000

Al 31 de diciembre de 2014, hubo transferencias en los niveles de jerarquía del valor razonable sobre los valores disponibles para la venta desde el Nivel 2 hacia el Nivel 3 por B/.6,364,553 debido a que no presentaron suficiente volumen en un mercado activo, por lo cual el Banco utilizó otras técnicas de valoración las cuales incluían datos de entrada observables del mercado.

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

La tabla a continuación describe las técnicas de valoración, los datos de entradas utilizados y los datos de entradas no observables significativos en la medición del valor razonable de los instrumentos clasificados en Nivel 2 y Nivel 3 al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013:

Instrumento Financiero	Técnica de Valoración y Dato de Entrada Utilizado	Dato de Entrada no Observable Significativo	Sensibilidad de la Medición del Valor Razonable al Dato de Entrada No Observable Significativo
<b>Medidos a valor razonable:</b> Bonos	Flujos de efectivo descontados utilizando una tasa de descuento que se conforma de la tasa libre de riesgo de mercado y la tasa libre de riesgo de la República de Panamá, para un instrumento con vencimiento remanente similar.	“Spread” de riesgo de crédito del emisor	Un incremento o (disminución) en el dato de entrada no observable de forma aislada daría una medición del valor razonable menor o (mayor)
Acciones de capital	El modelo de valuación utiliza precios de mercado de activos idénticos en mercados no activos.	N/A	N/A
Títulos de deuda y fondos mutuos	El modelo de valuación combina observaciones directas del mercado de fuentes contribuidas con modelos cuantitativos para generar un precio y el mismo asigna un puntaje para cada precio basado en la calidad y cantidad de datos de mercados utilizados o activos.	N/A	N/A

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
 (Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

Instrumento Financiero	Técnica de Valoración y Dato de Entrada Utilizado	Dato de Entrada no Observable Significativo	Sensibilidad de la Medición del Valor Razonable al Dato de Entrada No Observable Significativo
<b>No medidos a valor razonable:</b>			
Préstamos	Flujo de efectivo descontado: El valor razonable para los préstamos representa la cantidad descontada de los flujos de efectivo futuros estimados a recibir. Los flujos de efectivos provistos se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.	N/A	N/A
Depósitos a plazo recibidos y bonos por pagar	Flujo de efectivo descontado: El valor de los flujos futuros es descontado utilizando una tasa de descuento, que representa la tasa de interés actual de mercado para financiamientos de nuevas deudas con vencimiento remanente similar.	N/A	N/A

La administración del Banco considera que cambiar cualquier dato de entrada no observable mencionados en la tabla anterior, para reflejar otros supuestos alternativos razonablemente posibles, no resultarían en un cambio significativo en la estimación del valor razonable.

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
 (Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(31) Entidades Estructuradas No Consolidadas**

La siguiente tabla describe los tipos de entidades estructuradas en la cual el Banco no mantiene una participación, pero actúa como patrocinador de la misma. El Banco se considera como patrocinador de una entidad estructurada cuando facilita el establecimiento de la misma:

<b>Tipo de Entidad Estructurada</b>	<b>Naturaleza y propósito</b>	<b>Participación Mantenida por el Grupo</b>
Sociedades de Inversión - Fondos de Cesantía y Pensión	Generar comisiones por el manejo y administración de activos en respaldos de terceros. Estos fondos se financian a través de las unidades cuotas emitidas para cada inversionista.  Generar comisiones por el servicio de administración y custodia de activos en respaldo de terceros.	Ninguna.
Vehículos Separados - Fideicomisos de Garantía	Creado en respaldo a terceros en concepto de financiaciones garantizadas por activos cedidos. Estos vehículos son financiados a través de los activos cedidos en garantía por los terceros.	Ninguna.

Al 30 de noviembre de 2014 con la venta de Progreso, S.A. dejaron de existir activos e ingresos en Sociedades de Inversión que mantenía el Banco con esta subsidiaria.

La tabla a continuación presenta información de las entidades estructuradas no consolidadas.

	<b>2014</b>	<b>Sociedades de Inversión</b>	<b>Vehículos Separados</b>
Activos administrados a través de estas entidades estructuradas		0	<u>265,946,037</u>
Ingresos por comisión y manejo		0	<u>1,647,299</u>
	<b>2013</b>	<b>Sociedades de Inversión</b>	<b>Vehículos Separados</b>
Activos administrados a través de estas entidades estructuradas		600,953,565	<u>146,693,201</u>
Ingresos por comisión y manejo		4,225,482	<u>1,098,133</u>

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
 (Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(32) Explicación de la Transición a las NIIF**

Tal como se indica en la Nota 2(a), estos son los primeros estados financieros consolidados preparados de conformidad a las NIIF.

Las políticas contables establecidas en la Nota 3 han sido aplicadas en la preparación de los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2014 y de la información comparativa presentada en estos estados financieros al 31 de diciembre de 2013 y en los saldos iniciales al 1 de enero de 2013, período utilizado por el Banco como su fecha de transición.

En la preparación de su estado consolidado de situación financiera inicial con adopción de las NIIF, el Banco ha ajustado importes informados, anteriormente, en los estados financieros preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, tal como fueron modificadas por regulaciones prudenciales emitidas por la Superintendencia de Bancos para propósitos de supervisión.

A continuación se presentan los cuadros explicativos sobre la transición a NIIF y la manera en que esta transición ha afectado la situación financiera consolidada, el desempeño financiero consolidado y los flujos de efectivo consolidados del Banco:

	Ref.	1 de enero de 2013			31 de diciembre de 2013		
		Cifras anteriores	Efecto de Transición a las NIIF	NIIF	Cifras anteriores	Efecto de transición a las NIIF	NIIF
<b>Activos</b>							
Efectivo y depósitos en bancos		94,179,055	0	94,179,055	103,059,150	0	103,059,150
Inversiones en valores		172,448,200	0	172,448,200	270,500,178	0	270,500,178
Préstamos		693,273,239	0	693,273,239	830,951,595	0	830,951,595
Menos:							
Reserva para préstamos	(a)	13,619,054	81,022	13,700,076	13,953,622	(147,632)	13,805,990
Comisiones no ganadas		2,613,395	0	2,613,395	1,637,907	0	1,637,907
<b>Préstamos, neto</b>		<u>677,040,790</u>	<u>(81,022)</u>	<u>676,959,768</u>	<u>815,360,066</u>	<u>147,632</u>	<u>815,507,698</u>
Impuesto diferido activo		4,036,667	0	4,036,667	3,802,493	0	3,802,493
Otros activos		<u>65,193,517</u>	<u>0</u>	<u>65,193,517</u>	<u>84,066,326</u>	<u>0</u>	<u>84,066,326</u>
<b>Total de activos</b>		<u>1,012,898,229</u>	<u>( 81,022)</u>	<u>1,012,817,207</u>	<u>1,276,788,213</u>	<u>147,632</u>	<u>1,276,935,845</u>
<b>Pasivos y Patrimonio</b>							
Pasivos:							
Depositos de clientes		823,708,532	0	823,708,532	920,880,174	0	920,880,174
Financiamientos		0	0	0	83,243,948	0	83,243,948
Bonos por pagar		7,515,704	0	7,515,704	96,592,756	0	96,592,756
Valores comerciales negociables		30,000,000	0	30,000,000	30,491,000	0	30,491,000
Otros pasivos		<u>26,176,776</u>	<u>1,532,881</u>	<u>27,709,657</u>	<u>27,255,329</u>	<u>2,216,881</u>	<u>29,472,210</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u>887,401,012</u>	<u>1,532,881</u>	<u>888,933,893</u>	<u>1,158,463,207</u>	<u>2,216,881</u>	<u>1,160,680,088</u>
Patrimonio:							
Acciones de capital		115,934,087	0	115,934,087	100,898,639	0	100,898,639
Reservas regulatorias	(a)	343,482	(81,022)	262,460	896,620	147,632	1,044,252
Utilidades no distribuidas	(b)	<u>9,219,648</u>	<u>(1,532,881)</u>	<u>7,686,767</u>	<u>16,529,747</u>	<u>(2,216,881)</u>	<u>14,312,866</u>
<b>Total de patrimonio</b>		<u>125,497,217</u>	<u>(1,613,903)</u>	<u>123,883,314</u>	<u>118,325,006</u>	<u>(2,069,249)</u>	<u>116,255,757</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>1,012,898,229</u>	<u>( 81,022)</u>	<u>1,012,817,207</u>	<u>1,276,788,213</u>	<u>147,632</u>	<u>1,276,935,845</u>

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
 (Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(32) Explicación de la Transición a las NIIF, continuación**

		<u>31 de diciembre de 2013</u>		
		<u>Cifras anteriores</u>	<u>Efecto de transición a las NIIF</u>	<u>NIIF</u>
<b>Ganancias y pérdidas</b>				
Ingresos por intereses, neto		36,597,042	0	36,597,042
Provisión para pérdida en préstamos	(a)	1,215,499	(228,654)	986,845
Otros ingresos y comisiones		13,918,655	0	13,918,655
Gastos generales y administrativos	(b)	31,656,203	684,000	32,340,203
Impuesto sobre la renta		<u>2,567,365</u>	<u>0</u>	<u>2,567,365</u>
Utilidad neta	(c)	<u>15,076,630</u>	<u>(455,346)</u>	<u>14,621,284</u>
<b>Otras utilidades integrales</b>				
Cambio neto en valor razonable		(12,139,828)	0	(12,139,828)
Transferencia a resultados por venta de valores		<u>(2,910,185)</u>	<u>0</u>	<u>(2,910,185)</u>
<b>Total de otras utilidades integrales,</b>		<b><u>(15,050,013)</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>(15,050,013)</u></b>
<b>Total de utilidades integrales</b>		<b><u>26,617</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>(428,729)</u></b>

Explicación de las notas a las conciliaciones

- Ajuste para reserva NIIF de préstamos
- Retribución a los empleados
- Efecto de utilidades retenidas de los ajustes a y b.

Bajo el marco contable anterior, el Banco registraba su reserva de préstamos en base a las normas prudenciales emitidas por la Superintendencia de Bancos de Panamá. Estas normas establecían, entre otros, el requerimiento de que las reservas totales para préstamos no fuesen menores al 1% del saldo de la cartera de préstamos menos la garantía de depósitos en el propio Banco.

Con la adopción de las NIIF para el año terminado el 31 de diciembre de 2014, el Banco presenta sus cifras en estos estados financieros de conformidad a los requerimientos de la NIIF 1 – Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta adopción por primera vez de las NIIF resultó en ajustes a las cuentas de reserva para préstamos, utilidades retenidas y provisión para pérdidas en préstamos. En los cuadros anteriores se refleja el impacto de estos ajustes.

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

Las principales leyes aplicables en la República de Panamá se describen a continuación:

**(a) Ley Bancaria**

Las operaciones bancarias en la República de Panamá, están reguladas y supervisadas por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, de acuerdo a la legislación establecida por el Decreto Ejecutivo No.52 de 30 de abril de 2008, que adopta el texto único del Decreto Ley 9 de 26 de febrero de 1998, modificado por el Decreto Ley 2 de 22 de febrero de 2008, por el cual se establece el régimen bancario en Panamá y se crea la Superintendencia de Bancos y las normas que lo rigen.

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación**

Las principales regulaciones o normativas en la República de Panamá, las cuales tienen un efecto en la preparación de estos estados financieros se describen a continuación:

(a) *Resolución General de Junta Directiva SBP-GJD-0003-2013 emitida por la Superintendencia de Bancos de Panamá el 9 de julio de 2013*

Esta Resolución establece el tratamiento contable para aquellas diferencias que surjan entre las normas prudenciales emitidas por la Superintendencia de Bancos y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), de tal forma que 1) los registros contables y los estados financieros sean preparados de conformidad con las NIIF conforme lo requiere el Acuerdo No.006 - 2012 de 18 de diciembre de 2012 y 2) en el evento de que el cálculo de una provisión o reserva conforme normas prudenciales aplicables a los bancos, que presenten aspectos específicos contables adicionales a los requeridos por las NIIF, resulte mayor que el cálculo respectivo bajo NIIF, el exceso de provisión o reserva bajo normas prudenciales se reconocerá en una reserva regulatoria en el patrimonio.

Sujeto a previa aprobación del Superintendente de Bancos, los bancos podrán reversar la provisión establecida, de manera parcial o total, con base en las justificaciones debidamente evidenciadas y presentadas a la Superintendencia de Bancos.

Esta Resolución General entró en vigencia para los períodos contables que terminen en o después del 31 de diciembre de 2014. Se permite su aplicación anticipada, la cual para efectos de la preparación de estos estados financieros, el Banco ha adoptado.

(b) *Acuerdo No. 003 – 2009 Disposiciones sobre Enajenación de Bienes Inmuebles Adquiridos, emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá el 12 de mayo de 2009*

Para efectos regulatorios la Superintendencia fija en cinco (5) años, contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro Público, el plazo para enajenar bienes inmuebles adquiridos en pago de créditos insoluto. Si transcurrido este plazo el Banco no ha vendido el bien inmueble adquirido, deberá efectuar un avalúo independiente del mismo para establecer si este ha disminuido en su valor, aplicando en tal caso lo establecido en las NIIF.

De igual forma el Banco deberá crear una reserva en la cuenta de patrimonio, mediante la apropiación en el siguiente orden de: a) sus utilidades no distribuidas; b) utilidades del período, a las cuales se realizarán las siguientes transferencias del valor del bien adjudicado:

Primer año:	10%
Segundo año:	20%
Tercer año:	35%
Cuarto año:	15%
Quinto año:	10%

Las reservas antes mencionadas se mantendrán hasta que se realice el traspaso efectivo del bien adquirido y, dicha reserva no se considerará como reserva regulatoria para fines del cálculo del índice patrimonial.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación**

(c) *Acuerdo No. 004 - 2013 Disposiciones sobre la Gestión y Administración del Riesgo de Crédito Inherente a la Cartera de Préstamos y Operaciones Fuera del Estado de Situación Financiera, emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá el 28 de mayo de 2013*

Establece criterios generales de clasificación de las facilidades crediticias con el propósito de determinar las provisiones específicas y dinámica para la cobertura del riesgo de crédito del Banco. En adición, este Acuerdo establece ciertas revelaciones mínimas requeridas, en línea con los requerimientos de revelación de las NIIF, sobre la gestión y administración del riesgo de crédito.

Este Acuerdo deroga en todas sus partes el Acuerdo No. 006 - 2000 de 28 de junio de 2000 y todas sus modificaciones, el Acuerdo No. 006 - 2002 de 12 de agosto de 2002 y el artículo 7 del Acuerdo No. 002-2003 de 12 de marzo de 2003. Este Acuerdo entró en vigencia el 30 de junio de 2014.

**Provisiones Específicas**

El Acuerdo No. 004-2013 indica que las provisiones específicas se originan por la evidencia objetiva y concreta de deterioro. Estas provisiones deben constituirse para las facilidades crediticias clasificadas en las categorías de riesgo denominadas mención especial, subnormal, dudoso, o irrecuperable, tanto para facilidades crediticias individuales como para un grupo de tales facilidades.

Al 31 de diciembre de 2014, los bancos deberán calcular y mantener en todo momento el monto de las provisiones específicas determinadas mediante la metodología señalada en este Acuerdo, la cual toma en consideración el saldo adeudado de cada facilidad crediticia clasificada en alguna de las categorías sujetas a provisión, mencionadas en el párrafo anterior; el valor presente de cada garantía disponible como mitigante de riesgo, según se establece por tipo de garantía en este Acuerdo; y una tabla de ponderaciones que se aplica al saldo neto expuesto a pérdida de tales facilidades crediticias.

En caso de existir un exceso de provisión específica, calculada conforme a este Acuerdo, sobre la provisión calculada conforme a NIIF, este exceso se contabilizará en una reserva regulatoria en el patrimonio que aumenta o disminuye con asignaciones de o hacia las utilidades retenidas. El saldo de la reserva regulatoria no será considerado como fondos de capital para efectos del cálculo de ciertos índices o relaciones prudenciales mencionadas en el Acuerdo.

**BANCO PANAMEÑO DE LA VIVIENDA, S. A. Y SUBSIDIARIAS**  
 (Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(33) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación**

La tabla a continuación muestra los saldos de préstamos morosos y los vencidos por categorías principales y los montos de las provisiones específicas para cada categoría según lo requerido en el Artículo 29 del Acuerdo No. 004-2013.

<b>Clasificación</b>	<b>2014</b>		<b>2013</b>	
	<b>Acuerdo 4-2013</b>	<b>Reservas</b>	<b>Acuerdo 6-2000 (Derogado)</b>	<b>Reservas</b>
<b>Cartera</b>		<b>Cartera</b>		
Normal	931,313,999	0	757,801,083	0
Mención Especial	23,688,299	1,035,850	42,573,810	986,783
Subnormal	9,297,159	1,314,330	15,145,035	625,670
Dudoso	5,722,867	3,544,595	10,317,877	6,245,996
Irrecuperable	<u>8,428,645</u>	<u>6,789,325</u>	<u>5,113,790</u>	<u>4,356,669</u>
Reserva Global	978,450,969	12,684,100	830,951,595	12,215,118
Total	<u>978,450,969</u>	<u>12,684,100</u>	<u>830,951,595</u>	<u>13,953,622</u>

La clasificación de la cartera de préstamos por perfil de vencimiento es la siguiente:

<b>2014</b>	<b>Acuerdo 4-2013</b>			<b>Total</b>
	<b>Vigente</b>	<b>Moroso</b>	<b>Vencido</b>	
Préstamos corporativos	418,919,410	852,691	5,801,379	425,573,480
Préstamos al consumidor	539,112,010	5,167,608	8,492,796	552,772,414
Otros préstamos	<u>105,075</u>	0	0	<u>105,075</u>
	<u>958,136,495</u>	<u>6,020,299</u>	<u>14,294,175</u>	<u>978,450,969</u>

<b>2013</b>	<b>Acuerdo 6-2000</b>			<b>Total</b>
	<b>Vigente</b>	<b>Moroso</b>	<b>Vencido</b>	
Préstamos corporativos	311,660,303	3,159,431	5,884,154	320,703,888
Préstamos al consumidor	489,003,090	3,756,922	5,821,597	498,581,609
Otros préstamos	<u>11,666,098</u>	0	0	<u>11,666,098</u>
	<u>812,329,491</u>	<u>6,916,353</u>	<u>11,705,751</u>	<u>830,951,595</u>

Al 31 de diciembre de 2014 el Banco mantiene préstamos reestructurados que ascienden a B/.40,297,992 (2013: B/.51,317,473).

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**Provisión Dinámica**

El Acuerdo No. 004-2013 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.

# Banco Panameño de la Vivienda, S.A.

## Banvivienda Informe de Calificación

### Calificaciones

Nacionales	
Largo Plazo	A-(pan)
Corto Plazo	F2(pan)
Riesgo Soberano	BBB
IDR Largo Plazo Moneda Extranjera	

### Perspectivas

Calificación Nacional de Largo Plazo	Positiva
IDR Largo Plazo Moneda Extranjera del Soberano	Estable

### Resumen Financiero

#### Banco Panameño de la Vivienda, S.A.

PAB miles	30 jun 2014	31 dic 2013
Activo Total	1,416,031	1,276,788
Patrimonio Total	96,222	85,325
Utilidad Operativa	17,652	17,652
Utilidad Neta	8,350	15,076
Utilidades Integrales	14,145	26.3
ROAA Operativo (%)	1.52	1.58
ROAE Operativo (%)	22.6	20.4
Generación Interna de Capital (%)	10.86	9.25
Capital	10.53	9.77
Elegible/Activos Ponderados por Riesgo (%)		
Indicador de Capital Regulatorio(%)	15.42	15.79

Fuente: Banvivienda

### Informes Relacionados

Panama (Marzo 7, 2014).

Banca Centroamericana Creciendo a Ritmo Diferente con Balances Sólidos (Octubre 14, 2014).

### Metodología Relacionada

Metodología de Calificación Global de Instituciones Financieras (Febrero 14, 2014).

### Analistas

Marcela Galicia  
+503 2516 6616  
marcela.galicia@fitchratings.com

René Medrano  
+503 2516 6610  
rene.medrano@fitchratings.com

### Factores Clave de las Calificaciones

**Perfil Crediticio Fortalecido:** Las calificaciones ponderan los indicadores patrimoniales mejorados, el crecimiento sostenido de las ganancias operativas, el mejor manejo del riesgo crediticio y la ejecución efectiva de la estrategia del banco. Las calificaciones también toman en cuenta el descalce estructural de plazos, las concentraciones altas en los depositantes mayores y la eficiencia operativa aún baja que continúa limitando la rentabilidad.

**Posición Patrimonial Mejorada:** La mejora refleja la mayor generación de capital del banco y un crecimiento más moderado de los activos. No obstante, el nivel alcanzado es aún inferior a la mediana de sus pares domésticos de 11.4%. Fitch espera que la tendencia favorable de este indicador continúe en el mediano plazo, ante la rentabilidad mayor y los ingresos generados por la venta de su subsidiaria Progreso, Administradora Nacional de Inversiones, Fondos de Pensiones y Cesantías, S.A. (Progreso), a completarse a fines de este año.

**Rentabilidad Operativa Creciente:** La rentabilidad del banco representa una mejora en su perfil crediticio, dado que aumentó su capacidad de generación interna de capital y su flexibilidad financiera. Este avance es un reflejo de las mejoras en eficiencia, el crecimiento de la cartera de préstamos y el mantenimiento de una diversificación adecuada de ingresos.

**Ejecución de Estrategia Consistente:** La ejecución efectiva de los objetivos estratégicos ha logrado aumentar la capacidad de crecimiento y de generación de ingresos del banco. También ha permitido incrementar la diversificación de la cartera de préstamos y mejorar su calidad. Este factor ha sido clave, incluso, en el fortalecimiento del gobierno corporativo.

**Estructura de Fondeo Mejorada:** El fondeo muestra estabilidad y diversificación mayor, lo que indica una mejora en la flexibilidad financiera del banco. Los depósitos han reducido su importancia en el fondeo, lo que ha favorecido el costo y la diversificación de este. La liquidez de Banvivienda es comparable a la del sistema panameño. No obstante, la entidad presenta un descalce estructural de plazos, al tener la mayoría de sus fondos comprometidos en cartera hipotecaria; mientras que su origen se basa en depósitos de corto a mediano plazo.

**Franquicia Moderada:** La franquicia de Banvivienda es moderada, debido al tamaño limitado del banco y la oferta bancaria amplia existente en Panamá. Sin embargo, esta ha logrado incrementar su participación de mercado y ejecutar efectivamente su plan estratégico.

### Sensibilidad de las Calificaciones

**Perspectiva Positiva:** Mejoras sostenidas en los índices de capitalización y rentabilidad resultarían en incrementos de calificación. En opinión de Fitch, las ganancias no recurrentes, provenientes de la venta anunciada de la subsidiaria Progreso, facilitarían el alcance de niveles de capitalización más elevados. Por su parte, la mejora en la rentabilidad operativa depende de la habilidad del banco para aumentar el volumen de negocios y seguir controlando el gasto operativo.

## Banco Panameño de la Vivienda, S.A.

### Estado de Resultados

(PAB miles)	30 jun 2014	31 dic 2013	31 dic 2012	31 dic 2011	31 dic 2010
	6 meses No auditado	Cierre Fiscal Auditados	Cierre Fiscal Auditados	Cierre Fiscal Auditados	Cierre Fiscal Auditados
1. Ingresos por Intereses sobre Préstamos	27,747.2	49,864.1	44,286.6	43,542.0	50,686.1
2. Otros Ingresos por Intereses	8,299.5	12,805.4	10,324.6	8,800.1	5,270.5
3. Ingresos por Dividendos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
4. Ingreso Bruto por Intereses y Dividendos	36,046.7	62,669.5	54,611.2	52,342.1	55,956.6
5. Gastos por Intereses sobre Depósitos de Clientes	14,863.3	27,714.6	26,217.5	29,011.5	33,113.5
6. Otros Gastos por Intereses	3,782.3	3,217.2	607.4	468.8	2,300.1
7. Total Gastos por Intereses	18,645.6	30,931.8	26,824.9	29,480.3	35,413.6
8. Ingreso Neto por Intereses	17,401.1	31,737.7	27,786.3	22,861.8	20,543.0
9. Ganancia (Pérdida) Neta en Venta de Títulos Valores y Derivados	n.a.	n.a.	n.a.	1,306.7	2,456.1
10. Ganancia (Pérdida) Neta en Otros Títulos Valores	4,658.9	4,155.7	6,177.7	0.0	0.0
11. Ganancia (Pérdida) Neta en Activos a Valor Razonable a través del Estado de Resultados	n.a.	n.a.	22.9	n.a.	n.a.
12. Ingreso Neto por Seguros	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
13. Comisiones y Honorarios Netos	5,051.1	13,766.1	11,307.9	9,620.0	9,784.4
14. Otros Ingresos Operativos	666.2	865.0	(99.1)	1,678.5	2,719.4
15. Total de Ingresos Operativos No Financieros	10,376.2	18,786.8	17,409.4	12,605.2	14,959.9
16. Gastos de Personal	9,432.5	15,722.9	15,653.7	12,837.2	13,356.2
17. Otros Gastos Operativos	7,443.8	15,933.3	15,665.5	15,041.2	16,358.4
18. Total Gastos Operativos	16,876.3	31,656.2	31,319.2	27,878.4	29,714.6
19. Utilidad/Pérdida Operativa Tomada como Patrimonio	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
20. Utilidad Operativa antes de Provisiones	10,901.0	18,868.3	13,876.5	7,588.6	5,788.3
21. Cargo por Provisiones para Préstamos	732.0	1,215.5	3,135.8	1,771.1	6,045.1
	n.a.	n.a.	n.a.	0.0	0.0
22. Cargo por Provisiones para Títulos Valores y Otros Créditos	10,169.0	17,652.8	10,740.7	5,817.5	(256.8)
23. Utilidad Operativa	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
24. Utilidad/Pérdida No Operativa Tomada como Patrimonio	n.a.	n.a.	20.7	n.a.	n.a.
25. Ingresos No Recurrentes	n.a.	8.8	n.a.	n.a.	n.a.
26. Gastos No Recurrentes	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
27. Cambio en Valor Razonable de Deuda Propia	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
28. Otros Ingresos y Gastos No Operativos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
29. Utilidad Antes de Impuestos	10,169.0	17,644.0	10,761.4	5,817.5	(256.8)
30. Gastos de Impuestos	1,818.7	2,567.4	1,988.1	181.2	(1,230.5)
31. Ganancia/Pérdida por Operaciones Descontinuadas	n.a.	0.0	4,328.8	1,626.4	3,074.3
32. Utilidad Neta	8,350.3	15,076.6	13,102.1	7,262.7	4,048.0
	5,794.9	(15,050.0)	9,672.8	n.a.	n.a.
33. Cambio en Valor de Inversiones Disponibles para la Venta	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
34. Revaluación de Activos Fijos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
35. Diferencias en Conversión de Divisas	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
36. Ganancia/(Pérdida) en Otros Ingresos Integrales (OII)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
37. Ingreso Integral de Fitch	14,145.2	26.6	22,774.9	7,262.7	4,048.0
38. Nota: Utilidad Atribuible a Intereses Minoritarios	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
39. Nota: Utilidad Neta Despues de Asignación a Intereses Minoritarios	8,350.3	15,076.6	13,102.1	7,262.7	4,048.0
40. Nota: Dividendos Comunes Relacionados al Período	1,908.2	4,634.2	2,998.6	0.0	0.0
	1,258.0	2,550.5	2,554.3	647.6	2,559.4
41. Nota: Dividendos Preferentes Relacionados al Período	USD1 = PAB1.00	USD1 = PAB1.00	USD1 = PAB1.00	USD1 = PAB1.00	USD1 = PAB1.00
Tipo de Cambio					

Fuente: Banco Panameño de la Vivienda, S.A.

**Banco Panameño de la Vivienda, S.A.****Balance General**

	30 jun 2014	31 dic 2013	31 dic 2012	31 dic 2011	31 dic 2010
	6 meses	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal
(PAB miles)					
<b>Activos</b>					
A. Préstamos					
1. Préstamos Hipotecarios Residenciales	362,369.9	345,849.4	311,533.0	298,883.1	309,360.5
2. Otros Préstamos Hipotecarios	15,078.4	17,070.4	21,007.9	25,812.0	25,417.4
3. Otros Préstamos al Consumo/Personales	162,917.4	152,732.2	126,219.3	87,995.8	88,026.1
4. Préstamos Corporativos y Comerciales	313,320.0	302,782.5	226,157.7	155,534.1	159,022.6
5. Otros Préstamos	12,025.6	10,879.2	5,742.0	31,074.8	34,798.9
6. Menos: Reservas para Préstamos	13,804.9	13,953.6	13,619.1	12,505.5	12,293.7
7. Préstamos Netos	851,906.4	815,360.1	677,040.8	586,794.3	604,331.8
8. Préstamos Brutos	865,711.3	829,313.7	690,659.9	599,299.8	616,625.5
9. Nota: Préstamos con Mora + 90 Días Incluidos Arriba	13,561.8	11,483.5	8,238.3	12,702.2	16,141.5
10. Nota: Préstamos a Valor Razonable Incluidos Arriba	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
B. Otros Activos Productivos					
1. Préstamos y Operaciones Interbancarias	122,759.1	92,138.5	86,957.6	65,448.5	108,236.6
2. Repos y Colaterales en Efectivo	n.a.	n.a.	4,870.6	n.a.	n.a.
3. Títulos Valores Negociables y a Valor Razonable a través de Resultados	n.a.	n.a.	n.a.	602.1	19,528.1
4. Derivados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
5. Títulos Valores Disponibles para la Venta	208,847.3	270,500.2	167,577.6	146,575.3	63,000.4
6. Títulos Valores Mantenidos al Vencimiento	105,221.6	n.a.	n.a.	0.0	0.0
7. Inversiones en Empresas Relacionadas	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
8. Otros Títulos Valores	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
9. Total Títulos Valores	314,068.9	270,500.2	172,448.2	147,177.4	82,528.5
10. Nota: Títulos Valores del Gobierno Incluidos Arriba	31,313.9	335.3	36,286.5	n.a.	n.a.
11. Nota: Total Valores Pignorados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
12. Inversiones en Propiedades	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
13. Activos de Seguros	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
14. Otros Activos Productivos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
15. Total Activos Productivos	1,288,734.4	1,177,998.8	936,446.6	799,420.2	795,096.9
C. Activos No Productivos					
1. Efectivo y Depósitos en Bancos	15,667.4	10,920.7	7,221.5	8,253.8	16,934.5
2. Nota: Reservas Obligatorias Incluidas Arriba	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
3. Bienes Adjudicados en Pago	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
4. Activos Fijos	36,622.8	37,077.1	19,682.0	18,675.0	21,755.9
5. Plusvalía	5,054.8	5,054.8	5,054.8	8,007.6	15,300.9
6. Otros Intangibles	1,420.7	1,457.7	950.0	n.a.	n.a.
7. Activos por Impuesto Corriente	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
8. Activos por Impuesto Diferido	3,581.5	3,802.5	4,036.7	4,088.5	3,115.3
9. Operaciones Descontinuadas	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
10. Otros Activos	64,950.0	40,476.6	39,506.6	201,593.4	153,645.4
11. Total Activos	1,416,031.6	1,276,788.2	1,012,898.2	1,040,038.5	1,005,848.9
Tipo de Cambio	USD1 = PAB1.00				

Fuente: Banco Panameño de la Vivienda, S.A.

## Banco Panameño de la Vivienda, S.A.

### Balance General

	30 jun 2014	31 dic 2013	31 dic 2012	31 dic 2011	31 dic 2010
	6 meses	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal
<b>(PAB miles)</b>					
<b>Pasivos y Patrimonio</b>					
<b>D. Pasivos que Devengan Intereses</b>					
1. Depósitos en Cuenta Corriente	95,743.4	109,359.0	85,966.0	74,295.9	68,127.0
2. Depósitos en Cuenta de Ahorro	280,453.9	239,082.1	222,856.2	217,130.2	175,221.8
3. Depósitos a Plazo	602,965.0	572,439.1	514,886.3	473,074.9	511,195.5
4. Total Depósitos de Clientes	979,162.3	920,880.2	823,708.5	764,501.0	754,544.3
5. Depósitos de Bancos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
6. Repos y Colaterales en Efectivo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	81,447.4	113,734.9	30,000.0	n.a.	n.a.
7. Otros Depósitos y Obligaciones de Corto Plazo	1,060,609.7	1,034,615.1	853,708.5	764,501.0	754,544.3
8. Depósitos Totales, Mercados de Dinero y Obligaciones de Corto Plazo					
9. Obligaciones Senior a más de un Año	109,346.8	n.a.	n.a.	0.0	349.0
10. Obligaciones Subordinadas	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
11. Otras Obligaciones	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
12. Total Fondeo a Largo Plazo	109,346.8	n.a.	n.a.	0.0	349.0
13. Derivados	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
14. Obligaciones Negociables	80,845.8	96,592.8	7,515.7	10,522.0	13,528.3
15. Total Fondeo	1,250,802.3	1,131,207.9	861,224.2	775,023.0	768,421.6
<b>E. Pasivos que No Devengan Intereses</b>					
1. Porción de la Deuda a Valor Razonable	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
2. Reservas por Deterioro de Créditos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
3. Reservas para Pensiones y Otros	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
4. Pasivos por Impuesto Corriente	1,205.6	1,445.4	951.0	1,119.1	210.7
5. Pasivos por Impuesto Diferido	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
6. Otros Pasivos Diferidos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
7. Operaciones Descontinuadas	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
8. Pasivos de Seguros	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
9. Otros Pasivos	34,801.3	25,809.9	25,225.8	147,151.2	123,620.9
10. Total Pasivos	1,286,809.2	1,158,463.2	887,401.0	923,293.3	892,253.2
<b>F. Capital Híbrido</b>					
1. Acciones Preferentes y Capital Híbrido Contabilizado como Deuda	33,000.0	33,000.0	33,000.0	33,000.0	32,750.0
2. Acciones Preferentes y Capital Híbrido Contabilizado como Patrimonio	0.0	0.0	0.0	n.a.	n.a.
<b>G. Patrimonio</b>					
1. Capital Común	100,809.5	95,707.0	87,829.2	75,690.6	73,588.0
2. Interés Minoritario	n.a.	n.a.	n.a.	8,054.6	7,257.7
3. Reservas por Revaluación de Títulos Valores	(4,587.1)	(10,382.0)	4,668.0	n.a.	n.a.
4. Reservas por Revaluación de Posición en Moneda Extranjera	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
5. Revaluación de Activos Fijos y Otras Acumulaciones OII	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
6. Total Patrimonio	96,222.4	85,325.0	92,497.2	83,745.2	80,845.7
7. Total Pasivos y Patrimonio	1,416,031.6	1,276,788.2	1,012,898.2	1,040,038.5	1,005,848.9
8. Nota: Capital Base según Fitch	86,165.4	75,010.0	82,455.7	75,737.6	65,544.8
9. Nota: Capital Elegible según Fitch	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Tipo de Cambio	USD1 = PAB1.00				

Fuente: Banco Panameño de la Vivienda, S.A.

## Banco Panameño de la Vivienda, S.A.

### Resumen Analítico

(%)		30 jun 2014	31 dic 2013	31 dic 2012	31 dic 2011	31 dic 2010
		6 meses	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal	Cierre Fiscal
<b>A. Indicadores de Intereses</b>						
1. Ingresos por Intereses sobre Préstamos / Préstamos Brutos Promedio	6.55	6.59	7.00	7.16	7.81	
2. Gastos por Int. sobre Depósitos de Clientes / Depósitos de Clientes Prom.	3.15	3.20	3.34	3.82	3.85	
3. Ingresos por Intereses / Activos Productivos Promedio	5.89	6.08	6.44	6.57	6.12	
4. Gastos por Intereses / Pasivos que Devengan Intereses Promedio	3.16	3.18	3.34	3.82	3.98	
5. Ingreso Neto por Intereses / Activos Productivos Promedio	2.85	3.08	3.28	2.87	2.25	
6. Ing. Neto por Int. – Cargo por Prov. para Préstamos / Activos Prod. Prom.	2.73	2.96	2.91	2.65	1.59	
7. Ing. Neto por Int. – Dividendos de Acciones Preferentes / Act. Prod. Prom.	2.64	2.83	2.97	2.79	1.97	
<b>B. Otros Indicadores de Rentabilidad Operativa</b>						
1. Ingresos No Financieros / Ingresos Operativos Netos	37.35	37.18	38.52	35.54	42.14	
2. Gastos Operativos / Ingresos Operativos Netos	60.76	62.66	69.30	78.60	83.70	
3. Gastos Operativos / Activos Promedio	2.53	2.83	3.02	2.73	2.75	
4. Utilidad Operativa antes de Provisiones / Patrimonio Promedio	24.22	21.77	15.51	9.22	7.70	
5. Utilidad Operativa antes de Provisiones / Activos Totales Promedio	1.63	1.68	1.34	0.74	0.54	
6. Cargo por Prov. para Préstamos y Títulos Valores / Util. Oper. antes de Prov.	6.71	6.44	22.60	23.34	104.44	
7. Utilidad Operativa / Patrimonio Promedio	22.59	20.36	12.01	7.07	(0.34)	
8. Utilidad Operativa / Activos Totales Promedio	1.52	1.58	1.04	0.57	(0.02)	
9. Impuestos / Utilidad antes de Impuestos	17.88	14.55	18.47	3.11	479.17	
10. Utilidad Operativa antes de Provisiones / Activos Ponderados por Riesgo	2.69	2.46	2.14	1.06	0.84	
11. Utilidad Operativa / Activos Ponderados por Riesgo	2.51	2.30	1.66	0.81	(0.04)	
<b>C. Otros Indicadores de Rentabilidad</b>						
1. Utilidad Neta / Patrimonio Promedio	18.55	17.39	14.65	8.83	5.39	
2. Utilidad Neta / Activos Totales Promedio	1.25	1.35	1.26	0.71	0.37	
3. Ingreso Integral de Fitch / Patrimonio Promedio	31.42	0.03	25.46	8.83	5.39	
4. Ingreso Integral de Fitch / Activos Totales Promedio	2.12	0.00	2.19	0.71	0.37	
5. Utilidad Neta / Act. Totales Prom. + Act. Titularizados Administrados Prom.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
6. Utilidad Neta / Activos Ponderados por Riesgo	2.06	1.96	2.02	1.02	0.59	
7. Ingreso Integral de Fitch / Activos Ponderados por Riesgo	3.49	0.00	3.51	1.02	0.59	
<b>D. Capitalización</b>						
1. Capital Base según Fitch / Activos Ponderados por Riesgo	10.53	9.77	12.72	10.60	9.52	
2. Capital Elegible según Fitch / Activos Ponderados por Riesgo	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
3. Patrimonio Común Tangible / Activos Tangibles	6.13	5.92	8.22	7.34	6.62	
4. Indicador de Capital Primario Regulatorio	15.42	15.79	17.66	0.00	0.00	
5. Indicador de Capital Total Regulatorio	15.42	15.79	17.66	15.65	16.00	
6. Indicador de Capital Primario Base Regulatorio	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
7. Patrimonio / Activos Totales	6.80	6.68	9.13	8.05	8.04	
8. Dividendos Pagados y Declarados en Efectivo / Utilidad Neta	37.92	47.65	42.38	8.92	63.23	
9. Dividendos Pagados y Declarados en Efectivo / Ingreso Integral de Fitch	22.38	27,010.15	24.38	8.92	63.23	
10. Dividendos en Efectivo y Recompra de Acciones / Utilidad Neta	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
11. Utilidad Neta – Dividendos en Efectivo / Patrimonio Total	10.86	9.25	8.16	7.90	1.84	
<b>E. Calidad de Activos</b>						
1. Crecimiento del Activo Total	10.91	26.05	(2.61)	3.40	(12.91)	
2. Crecimiento de los Préstamos Brutos	4.39	20.08	15.24	(2.81)	(9.50)	
3. Préstamos Mora + 90 días / Préstamos Brutos	1.57	1.38	1.19	2.12	2.62	
4. Reservas para Préstamos / Préstamos Brutos	1.59	1.68	1.97	2.09	1.99	
5. Reservas para Préstamos / Préstamos Mora + 90 días	101.79	121.51	165.31	98.45	76.16	
6. Préstamos Mora + 90 días – Reservas para Préstamos / Patrimonio	(0.25)	(2.89)	(5.82)	0.23	4.76	
7. Cargo por Provisión para Préstamos / Préstamos Brutos Promedio	0.17	0.16	0.50	0.29	0.93	
8. Castigos Netos / Préstamos Brutos Promedio	0.21	0.12	0.32	0.26	0.44	
9. Préstamos Mora + 90 días + Act. Adjudicados / Préstamos Brutos + Act. Adjud.	1.57	1.38	1.19	2.12	2.62	
<b>F. Fondeo</b>						
1. Préstamos / Depósitos de Clientes	88.41	90.06	83.85	78.39	81.72	
2. Activos Interbancarios / Pasivos Interbancarios	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
3. Depósitos de Clientes / Total Fondeo (excluyendo Derivados)	78.28	81.41	95.64	98.64	98.19	

Fuente: Banco Panameño de la Vivienda, S.A.

**Las calificaciones señaladas fueron solicitadas por el emisor o en su nombre y, por lo tanto, Fitch ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.**

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: [HTTP: / / FITCHRATINGS.COM / UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://www.fitchratings.com/understandingcreditratings). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB [WWW.FITCHRATINGS.COM](http://www.fitchratings.com). LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERÉS, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FITCH PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LÍDER ESTÁ BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.

Derechos de autor © 2014 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. Fax: (212) 480-4435. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleva a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una calificación.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión se basa en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por la calificación. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un substituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas, suspendidas, o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1.000 a USD750.000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10.000 y USD1.500.000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o disseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el "Financial Services and Markets Act of 2000" de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

## DIRECTORIO

### **Banco Panameño de la Vivienda, S.A.**

#### **Emisor**

P.H. Grupo Mundial,  
Avenida La Rotonda y Boulevard Costa del Este  
Apartado 0816-03366  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono 306-2000  
Fax 300-2172  
Atención: Mariela Arze  
mariela.arze@banvivienda.com  
www.banvivienda.com

### **Banco General, S.A.**

#### **Agente Estructurador y Suscriptor**

Torre Banco General Piso 18  
Calle Aquilino de la Guardia y Ave. 5B Sur  
Apartado 0816-00843  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono 303-8000  
Fax 269-0910  
Atención: Stavros Tsokonas  
stsokonas@bgeneral.com  
www.bgeneral.com

### **BG Trust Inc.**

#### **Agente Fiduciario**

Torre Banco General Piso 18  
Calle Aquilino de la Guardia y Ave 5 B Sur  
Apartado 0816-00843  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono 300-5000  
Fax 269-0910  
Atención: Valerie Voloj  
vvoj@bgeneral.com  
www.bgeneral.com

### **Banco General, S.A.**

#### **Agente de Pago, Registro y Transferencia**

Torre Banco General Piso 18  
Calle Aquilino de la Guardia y Ave. 5B Sur  
Apartado 0816-00843  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono 303-8000  
Fax 269-0910  
Atención: Tamara de León  
tadeleon@bgeneral.com  
www.bgeneral.com

### **BG Investment Co., Inc.**

#### **Casa de Valores y Puesto de Bolsa**

Calle Aquilino de la Guardia y Calle 58  
Edificio BG Valores  
Apartado 0816-00843  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono 205-1700  
Fax 205-1712  
Atención: Alma Pinilla  
apinilla@bgeneral.com  
www.bgeneral.com

### **BG Valores, S.A.**

#### **Casa de Valores y Puesto de Bolsa**

Calle Aquilino de la Guardia y Calle 58  
Edificio BG Valores  
Apartado 0816-00843  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono 205-1700  
Fax 205-1712  
Atención: Carlos Samaniego  
csamaniego@bgvalores.com  
www.bgeneral.com

### **Superintendencia del Mercado de Valores**

#### **Entidad de Registro**

PH Global Plaza, Piso 8  
Calle 50  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono 501-1700  
Fax 501-1709  
info@supervalores.gob.pa  
www.supervalores.gob.pa

### **Bolsa de Valores de Panamá, S.A.**

#### **Listado**

Edificio Bolsa de Valores de Panamá  
Avenida Federico Boyd y Calle 49  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono 269-1966  
Fax 269-2457  
Atención: Roberto Brenes  
bvp@panabolsa.com  
www.panabolsa.com

### **Fábrega, Molino, Mulino Asesores Legales**

Edificio BMW Plaza, Piso 9  
Calle 50  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono: 301-6600  
Fax: 301-6606  
Atención: Tatiana Abadía  
tabadia@fmm.com.pa  
www.fmm.com.pa

### **Central Latinoamericana de Valores, S.A.**

#### **Central de Custodia**

Edificio Bolsa de Valores de Panamá – PB  
Avenida Federico Boyd y Calle 49  
Panamá, República de Panamá  
Teléfono 214-6105  
Fax 214-8175  
Atención: Iván Diaz  
latinc@latinclear.com  
www.latinclear.com