

Panamá, 30 de Marzo de 2017.

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

Estimados Señores:

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

- Informe de Actualización Anual (IN-A) al 31 de diciembre de 2016; Original y Dos copias.
- Estados Financieros Consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2016 con Informe de los Auditores Independientes, Original y Dos copias.
- Declaración Jurada del año 2016, de los señores Presidente y Tesorero de la Junta Directiva, el Gerente General, Original y Dos copias.
- Dos Cd's con información IN-A; Estados Financieros Auditados y Declaración Jurada.

Con muestras de consideración y respeto,

Atentamente,



Eric Martez
Gerente de Contabilidad

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

INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL

Banvivienda
Leasing & Factoring

BANVIVIENDA LEASING & FACTORING S. A.

TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

TELÉFONOS: 306-2000 FAX: 306-3037

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



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

BAVIVIENDA LEASING & FACTORING, S. A.

PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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

Trimestre terminado el 31 de Diciembre de 2016

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

I PARTE

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

1.1 Historia y Desarrollo del Solicitante:

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

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

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

1.2 Pacto Social y Estatus del Solicitante

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

No.	ESCRITURA	NOTARIA	ACTO	COMENTARIOS	DATOS DE INSCRIPCIÓN
1	11994 de 25 de septiembre de 2006	NOVENA	Pacto Social y Estatutos	Constitución de la Sociedad Mundial Factoraje, S.A.	Ficha 533389, Documento 1034094
2	7565 de 23 de mayo de 2008	NOVENA	Certificado de Asamblea General de Accionistas	Certificado de Elección de Nuevos Dignatarios y Directores	Ficha 533389, Documento 1374307
3	10940 de 22 de julio de 2009	NOVENA	Certificado de Asamblea General de Accionistas	Certificado de Elección de Nuevos Dignatarios y Directores	Ficha 533389, Documento 1625985

4	20725 de 7 de octubre de 2009	DÉCIMA	Se confiere Poder General	Se otorga Poder General a favor de Juan Ricardo De Dianous y Juan Ricardo Russo	Ficha 533389, Documento 1660571
5	4080 de 18 de febrero de 2010	PRIMERA	Se sustituye Poder	Se sustituye Poder a favor de Liliana Gomez y Guillermo Clark	Ficha 533389, Documento 1731823
6	8684 de 10 de mayo de 2010	CUARTA	Certificado de Asamblea General de Accionistas	Certificado de Elección de Nuevos Dignatarios y Directores	Ficha 533389, Documento 1783771
7	14263 de 20 de julio de 2010	CUARTA	Se revoca Poder y se sustituye Poder	Se revoca Poder otorgado a Guillermo Clark y se sustituye en Yessica Marquinez	Ficha 533389, Documento 1821674
8	15571 de 10 de agosto de 2010	CUARTA	Se sustituye Poder	Se sustituye Poder a favor de Inés Gomez de Fernández	Ficha 533389, Documento 1828969
9	5084 de 15 de Marzo de 2011	CUARTA	Se Revoca Poder	Revoca poder sustituido a Liliana Gomez y Yessica Marquinez y sustituye parcialmente poder conferido a Mundial Factoring	Ficha 543389, Documento 1941157
10	7650 de 18 de Abril de 2011	CUARTA	Certificado de Asamblea General de Accionistas	Certificado de Elección de Nuevos Dignatarios y Directores	Ficha 543389, Documento 1990047
12	2457 de 1 de Febrero de 2012	CUARTA	Certificado de Asamblea General de Accionistas	Se nombra como agente residente a Priscila Cruz	Ficha:543389 Documento:2173600
13	24502 de 26 de Octubre de 2012	CUARTA	Revoca poder y sustituye poder parcialmente	Se revoca poder especial a Marisin Dominguez y sustituye poder parcialmente de Maritza Chong, Gustavo Villa, Dionisio Koo	Ficha: 543389, Documento:2273115
14	25669 de 20 de Diciembre de 2013	SEGUNDA	Certificado de Asamblea General de Accionistas	Certificado de Elección de Nuevos Dignatarios y Directores	Ficha:543389 Documento:2529594
15	3294 de 19 de Febrero de 2014	SEGUNDA	Certificado de Asamblea General de Accionistas	Renuncia de Gustavo Villa a cargos de director, dignatario y tesorero. Designación de Dionisio Koo como dignatario- tesorero. Revocación de poder especial de Gustavo Villa.	Ficha: 543389 Documento: 2556486

16	1970 de 30 de Enero de 2014	SEGUNDA	Certificado de Asamblea General de Accionistas	Designación como agente residente de Mundial Factoraje, s.a. a la firma ROSAS Y ROSAS	Ficha: 543389 Documento: 2558628
17	10881 de 12 de Junio de 2014	SEGUNDA	Se revoca poder	Revocatoria de Poder a Maritza Chong Wong	Ficha: 543389 Documento: 2633194
18	14202 de 24 de Julio de 2014	SEGUNDA	Certificado de Asamblea General de Accionistas	Aprobar modificación de nombre de la sociedad a " Banvivienda Leasing & Factoring. Designar a Belisario Castillo como Dignatario- Secretario de la Sociedad. Autorizar a Belisario Castillo	Ficha: 543389 Documento: 2653918
19	7473 de 2 de Octubre de 2014	NOVENA	Sustitución parcial de poder	Sustitución parcial de poder conferido a: Isaac Goycochea. Jose Mulino Ramon Aleman Belisario Castillo	Ficha: 543389 Documento: 2685012
20			Corrección de Generales	Eliminación de Gustavo Villa como director de la sociedad	
21	8439 de 8 de Octubre de 2015	SEGUNDA	Revocación de poder	Revoca poder sustituido en la Persona de Samarkanda Lay	Ficha: Documento:
22	8440 de 8 de Octubre de 2015	SEGUNDA	Sustitución parcial de poder	Sustitución parcial del poder en la persona de Diego Corro	Ficha: Documento:
23			Solicitud de Correcciones	Inclusión de poder general a favor de Belisario Castillo	

1.3 Descripción del Negocio

El Emisor se dedica a realizar arrendamientos financieros o "Leasing" (92.7% de la cartera) y al factoraje o "Factoring" (7.3% de la cartera) en la República de Panamá. El arrendamiento financiero es un contrato mediante el cual el arrendador se compromete a otorgar el uso temporal de un bien mueble al arrendatario recibiendo como contraprestación una renta periódica que cubra el valor original del bien, más la carga financiera y los gastos adicionales que contemple el contrato. En adición, al arrendatario se le otorga la opción de adquirir el bien arrendado al cabo de determinado periodo de tiempo por un valor residual que es pactado a la firma del contrato. El factoraje consiste en la compra o venta de documentos negociables como facturas, cuenta o recibos que el cliente tenga a su favor. El factoraje que hace el Emisor es con recurso, es decir, mantiene opción de recurrir al cedente para el cobro de la obligación. El factoraje es utilizado como una herramienta para el manejo de cuentas

por cobrar y liquidez de una empresa. En el factoraje existen tres figuras. El Cedente cede los documentos negociables. El Cesionario compra a descuento los documentos negociables y gestiona la cobranza. El Deudor paga el documento negociado.

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

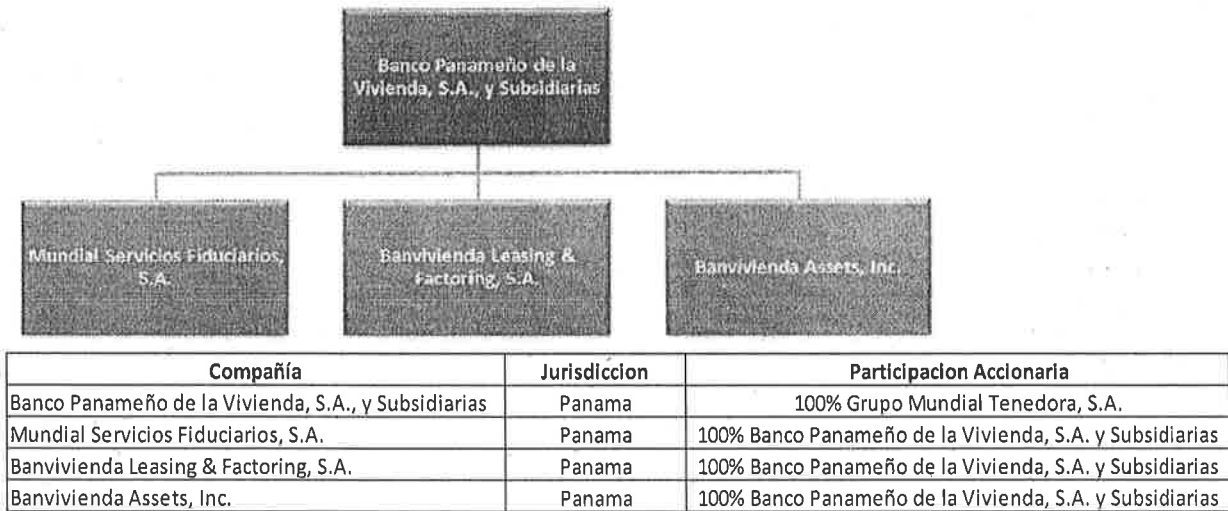
La cartera de Leasing tiene activos morosos (no deteriorados) de menos del 4% de los activos totales, la amplia mayoría con menos de 30 días de mora. La cartera de Factoring tiene alto nivel de morosidad. Esto se debe a que la mayoría de estos activos son activos castigados y problemáticos. Estos activos están en procesos legales. La estrategia del Emisor es reducir esta cartera de Factoring a mediano plazo.

La cartera de Leasing está compuesta por los siguientes sectores: Servicios (40%), Construcción (31%), Comercio (10%), Industria (9%) y Otros (10%). La cartera de Factoring está compuesta por créditos de construcción y servicios.

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

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

1.4 Estructura Organizativa



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

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

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(Cifras en Balboas)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	Variación	
			<u>Absoluta</u>	<u>%</u>
Ingresos por intereses y comisiones:				
Intereses sobre préstamos	787,577	967,840	-180,263	-18.63%
Comisiones sobre préstamos	98,681	191,860	-93,179	-48.57%
Total de ingresos por interes y comisiones	<u>886,258</u>	<u>1,159,700</u>	<u>-273,442</u>	<u>-23.58%</u>
Gastos de intereses	510,997	736,043	-225,046	-30.58%
Ingresos neto de Intereses y comisiones	<u>375,261</u>	<u>423,657</u>	<u>-48,396</u>	<u>-11.42%</u>
Provisión (reversión) para pérdidas en préstamos	39,391	468	38,923	8316.88%
Provisión para gastos de bienes adjudicados	71,500	42,000	29,500	70.24%
Ingresos neto de intereses y comisiones después de provisiones	<u>264,370</u>	<u>381,189</u>	<u>-116,819</u>	<u>-30.65%</u>
Otros ingresos	39,277	86,781	-47,504	-54.74%
Gastos por comisiones y otros gastos	(14,458)	0	-14,458	0.00%
Total de otros ingresos, neto	<u>24,819</u>	<u>86,781</u>	<u>-61,962</u>	<u>-71.40%</u>
Gastos generales y administrativos:				
Salarios y otros gastos de personal	20,732	21,404	-672	-3.14%
Depreciación	3,055	3,202	-147	-4.59%
Honorarios profesionales y legales	34,481	21,195	13,286	62.68%
Impuestos varios	66,443	76,537	-10,094	-13.19%
Otros gastos	98,409	177,685	-79,276	-44.62%
Total de gastos generales y administrativos	<u>223,120</u>	<u>300,023</u>	<u>-76,903</u>	<u>-25.63%</u>
Utilidad antes del Impuesto sobre la renta	<u>66,069</u>	<u>167,947</u>	<u>-101,878</u>	<u>-60.66%</u>
Impuesto sobre la renta	(76,628)	(108,496)	31,868	-29.37%
Utilidad neta	<u>(10,559)</u>	<u>59,451</u>	<u>-70,010</u>	<u>-117.76%</u>

El ingreso neto de intereses y comisiones después de provisiones disminuyó US\$116.8M o sea un 30.6%, de US\$381.2M en 2015 a US\$264.4M en 2016. El Margen de Interés Neto medido en función del Total de Gasto fue de 1.24 en el 2016 en comparación con 0.77 en el 2015. El indicador de eficiencia medido a través del coeficiente ingreso operacional a gastos generales mostró un nivel de 1.8 veces en 2016 a un nivel de 1.7 veces en el año 2015.

2.2 Balances:

Los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2016, muestran que Banvivienda Leasing & Factoring, S.A. cuenta con un Total de Activos de US\$14.6MM (2015: US\$14.0MM) lo que representó un aumento de 4.4% en gran parte debido al incremento del efectivo y depósitos en bancos por US\$2.5MM.

Bonos por Pagar

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

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

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

2.3 Liquidez:

INDICADORES DE LIQUIDEZ	31-dic-16	31-dic-15
Efectivo y Colocaciones Interbancarias/Dep. Captados	0.0%	0.0%
Efectivo, Colocaciones Interbancarias e Inversiones/Depósitos Captados	0.0%	0.0%
Efectivo, Colocaciones Interbancarias e Inversiones/Depósitos Captados y Obligaciones Financieras	0.28%	0.30%
Efectivo, Colocaciones Interbancarias e Inversiones/Total de Activos	20.68%	38.22%
Préstamos, neto/Depósitos	0.0%	0.0%
Préstamos, neto/Total de Activos	73.3%	88.9%

2.4 Recursos de Capital:

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

Al cierre del año 2016, el patrimonio muestra saldo de US\$4.4MM, reflejando similitud de saldo con el presentado en el año 2015.

A continuación se presenta la composición del capital:

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

(Cifras en Balboas)	2016	2015	Variacion	
			Absoluta	%
Patrimonio				
Acciones comunes	5,000,000	5,000,000	0	0.00%
Reservas	354,788	463,043	(108,255)	-23.38%
Déficit acumulado	(945,659)	(1,043,355)	97,696	-9.36%
Total de patrimonio	<u>4,409,129</u>	<u>4,419,688</u>	(10,559)	-0.24%
Total de pasivos y patrimonio	<u>14,582,904</u>	<u>13,974,836</u>	608,068	4.35%

RESULTADOS DE OPERACIONES:

A continuación se presentan los informes básicos del Estado Financiero al cierre del año 2016:

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

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2016
(Cifras en Balboas)

Activos	2016	2015	Variación	
			Absoluta	%
Efectivo y depósitos en banco	2,988,038	505,947	2,482,091	490.58%
Valores disponibles para la venta	28,153	28,153	0	0.00%
Préstamos:	11,429,000	13,400,680	(1,971,680)	-14.71%
Menos:				
Comisiones descontadas no ganadas	(48,495)	(57,714)	9,219	-15.97%
Garantías retenidas por préstamos	(83,014)	(105,606)	22,592	-21.39%
Reserva para pérdidas en préstamos	(605,052)	(809,990)	204,938	-25.30%
Préstamos, neto	10,692,439	12,427,370	(1,734,931)	-13.98%
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	3,710	6,786	(3,076)	-45.33%
Activos varios:				
Impuesto sobre la renta diferido	229,129	305,757	(76,628)	-25.06%
Bienes adjudicados disponibles para la venta, neto	206,500	278,000	(71,500)	-25.72%
Intereses acumulados por cobrar	22,127	24,749	(2,622)	-10.59%
Gastos pagados por anticipado	359,284	10,500	348,784	3321.75%
Otros activos	53,524	387,574	(334,050)	-86.19%
Total de activos varios	870,564	1,006,580	(136,016)	-13.51%
Total de activos	14,582,904	13,974,836	608,068	4.35%
Pasivos y patrimonio				
Pasivos				
Financiamientos recibidos	0	9,440,909	(9,440,909)	-100.00%
Bonos por pagar	10,000,000	0	10,000,000	0.00%
Intereses por pagar	126,389	18,512	107,877	582.74%
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos	47,386	95,727	(48,341)	-50.50%
Total de pasivos	10,173,775	9,555,148	618,627	6.47%
Patrimonio				
Acciones comunes	5,000,000	5,000,000	0	0.00%
Reservas	354,788	463,043	(108,255)	-23.38%
Déficit acumulado	(945,659)	(1,043,355)	97,696	-9.36%
Total de patrimonio	4,409,129	4,419,688	(10,559)	-0.24%
Total de pasivos y patrimonio	14,582,904	13,974,836	608,068	4.35%

3. ANALISIS DE PERSPECTIVA

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

A pesar de que la cartera crediticia del Emisor mantendrá operaciones leasing y operaciones factoring, el plan de crecimiento propuesto proyecta un enfoque hacia financiamientos bajo la modalidad de leasing y financiamientos bajo la modalidad de factoring únicamente en casos puntuales. Dicha estrategia se mantendrá desde hasta que la Junta Directiva de Banvivienda Leasing & Factoring, S.A. disponga lo contrario.

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

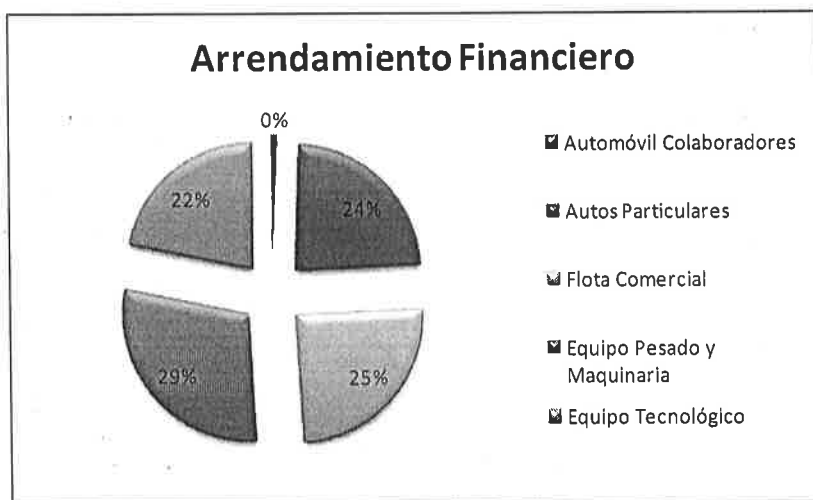
4. DETALLE DE CARTERA POR ACTIVIDAD

Al cierre de 2016, la cartera de préstamos del Emisor se dividía en los siguientes tipos de crédito:

	2016	2015
Arrendamientos financieros	10,597,246	12,005,547
Facturas descontadas	831,754	1,395,133
Total	11,429,000	13,400,680

La cartera de arrendamientos financieros, representativa del 93% de los créditos otorgados, se dividía entre los siguientes tipos de financiamiento:

Automóvil Colaboradores	0.61%
Autos Particulares	23.63%
Flota Comercial	24.91%
Equipo Pesado y Maquinaria	29.03%
Equipo Tecnológico	21.82%
TOTAL	100.00%



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

5.1 Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores y Asesores:

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

Temístocles Rosas Rodríguez - Director / Presidente

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

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

Juan Ricardo Russo Ros - Director / Vice-Presidente

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

Licenciado en Economía en St. Johns University, Collegeville, Minnesota. Ejecutivo con extensa experiencia en Gerencia y Administración de Negocios bancarios en mercados cambiantes de América Latina y Estados Unidos. En 1992 fue Vicepresidente de The Chase Manhattan Bank, N.A., responsable por introducir y mercadear

productos híbridos y venta cruzada de productos de banca de inversión. En 1993 es Vicepresidente Ejecutivo de la División Internacional, Commerce Bank, N.A., responsable de diseñar e implementar estrategias para crecer y diversificar los negocios Internacionales del Banco. En el año 2000 es Consultor de servicios de consulta a clientes, empresas comerciales y bancos domésticos e internacionales en transacciones de estructuración y financiamiento de comercio exterior. Desde el 2004 al 2009 está a cargo de liderar la administración de los riesgos en las operaciones y actividades del Banco Nacional de Panamá como Gerente Ejecutivo de Riesgo.

Dionisio Koo Cortés – Director / Tesorero

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

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

Belisario Castillo Sáenz – Director / Secretario

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

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

Juan Ricardo De Dianous Henríquez - Director

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

Licenciado en Administración de Empresas con especialización en Finanzas y Mercadeo en la University of Southwestern en Louisiana. Su carrera bancaria la inicia en el año 1971, en el Bank of America, como Oficial de Crédito, entra en el Citibank, N.A. en el año 1973 como Gerente de Cuentas y en 1982 fue nombrado Vicepresidente de Banca Corporativa. Luego en el año 1988 es transferido a la ciudad de México como Vicepresidente de la Banca Corporativa y Sector Público, manteniendo también la responsabilidad de las oficinas de Monterrey y Guadalajara. Es nombrado en el año 1990 Director en San Juan, Puerto Rico de Banca Corporativa, Multinacionales, Unidad de Instituciones Financieras y Sector Público, así como de la Cartera Inmobiliaria. En 1991 asumió la Gerencia General del Citibank en Santo Domingo, República Dominicana, siendo responsable de todas las operaciones de ese país. A partir de 1996 es nombrado Gerente General en Venezuela,

con responsabilidad de más de dos mil millones de dólares en activos productivos. En 1998 se encarga de la Gerencia General del Banco Santander de Panamá, al fusionarse Banco Santander de Panamá y Banco Central Hispano, S.A. en Panamá. A partir del año 2001 es Asesor y Consultor Financiero y en el año 2004 entra a formar parte como Vicepresidente de Expansión Internacional del Grupo Electra de México. En septiembre de 2004 asume la Gerencia General del Banco Nacional de Panamá hasta junio de 2009. En México fue miembro del Instituto Mexicano de Ejecutivos de Finanzas, en República Dominicana, fungió como Presidente de ASIEX, Vicepresidente de la Cámara Dominicana-Panameña y Miembro del Directorio de Bancas Comerciales. En Venezuela fue Director de la Cámara Venezolana-Americana de Comercio en Caracas, Venezuela. Es ex activo del Club Activo 20-30 de Panamá. A partir del año 2009 está a cargo de la Vicepresidencia Ejecutiva y Gerencia General de Banco Panameño de la Vivienda.

Ramón Alemán - Director

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

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

5.1 Empleados de Importancia y Asesores.

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

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

Cargo	Nombre	Correo Electrónico
VP Ejecutivo y Gerente General	Juan Ricardo De Dianous	Juan.DeDianous@banvivienda.com
VP de Contabilidad y Finanzas	Dionisio Koo	Dionisio.Koo@banvivienda.com
VP Senior y de Riesgos	Juan Ricardo Russo	Juan.Russo@banvivienda.com
VP Seguimiento y Ejecución	Ramon Alemán	Ramon.Aleman@banvivienda.com
VP de Asesoría Legal	Belisario Castillo	Belisario.Castillo@banvivienda.com

5.2 Asesores Legales.

Asesores Legales Externos:

FABREGA, MOLINO & MULINO

Dirección Comercial: BMW PLAZA, 9th floor, Calle 50, Ciudad de Panamá

Apartado Postal: 0816-00744, Panamá

Contacto Principal: Jorge A. Molina Mendoza

Correo Electrónico: jmolina@fmm.com.pa
Teléfono: (507) 301-6600
Fax: (507) 301-6606

Asesor Legal Interno:

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

5.3 Auditores.

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

5.4 Designación por Acuerdos o Entendimientos.

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

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

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

5.6 Compensación

Junta Directiva

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

Empleados

Actualmente, el Emisor cuenta con un solo empleado, quien se encarga de la tramitación de transacciones. Los servicios de mercadeo, contabilidad, administración y aprobación de crédito los recibe de su controladora Banco Panameño de la Vivienda, S.A., la cual suele mantener alrededor de 400 colaboradores en un momento dado.

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

Durante los 12 meses terminados el 31 de diciembre de 2016 se pagaron en concepto de salarios y gastos de personal (prestaciones laborales y otros gastos de personal) a los empleados la suma de veinte mil setecientos treinta y dos veintidós mil cuatrocientos cuatro dólares (US\$20,732). En el año 2015 se pagaron en concepto de salarios y gastos de personal (prestaciones laborales y otros gastos de personal) a los empleados la suma de veintidós mil cuatrocientos cuatro dólares (US\$21,404).

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

5.7 Propiedad Accionaria

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

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

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

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

6. ACCIONISTAS PRINCIPALES

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

Al 31 de diciembre de 2016, el desglose de número de accionistas por grupo de acciones de Banvivienda Leasing & Factoring, S.A., era la siguiente:

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

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

6.2 Presentación tabular de la composición accionaria del emisor.

Composición accionaria de El Emisor

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

7. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

7.1 Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas:

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

	Ejecutivos y personal clave de la administración		Compañía Controladora	
	2016	2015	2016	2015
Activos:				
Depósitos en bancos	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2,987,938</u>	<u>505,847</u>
Pasivos:				
Financiamientos recibidos	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>9,440,909</u>
Bonos por pagar	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10,000,000</u>	<u>0</u>
Intereses por pagar	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>126,389</u>	<u>18,512</u>
Gastos:				
Gastos de intereses	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>510,996</u>	<u>736,043</u>
Beneficios a los empleados a corto plazo	<u>18,000</u>	<u>17,500</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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

Interés de Expertos y Asesores:

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

8. TRATAMIENTO FISCAL:

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres (3) últimos años, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2016.

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

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

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

9. ESTRUCTURA DEL CAPITAL:

9.1 Resumen de la Estructura de Capital:

El capital autorizado en acciones de la Compañía está representado por acciones comunes con valor nominal de B/.10,000 cada una, de las cuales hay emitidas y en circulación 500 acciones (2015: 500 acciones).

Acciones comunes:

El capital autorizado en acciones de la Empresa está representado por 500 acciones comunes con un valor nominal de US\$10,000 de las cuales hay emitidas y en circulación 500 acciones (2015: 500 acciones).

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

	2016		2015	
	Cantidad Acciones comunes	Monto	Cantidad Acciones comunes	Monto
Acciones Comunes autorizadas y emitidas:				
Saldo al inicio del año	500	5,000,000	500	5,000,000
Acciones emitidas	0	0	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>500</u>	<u>5,000,000</u>	<u>500</u>	<u>5,000,000</u>

9.2 Descripción y Derechos de los Títulos:

Al 31 de diciembre de 2016, la Empresa mantiene los siguientes valores de carácter público emitidos y en circulación:

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

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

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

10. Información de Mercado:

Perspectivas y tendencia:

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

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

Estado de Situación Financiera	AÑO 2016	Trimestre Que Reporta	Trimestre Que Reporta	Trimestre Anterior	Trimestre Anterior	AÑO 2015
		Dic. 2016	Sep 2016	Jun 2016	Mar 2016	
Ingresos por Intereses y Comisiones	886,258	240,547	202,724	210,215	232,772	1,159,700
Gastos de Intereses	510,997	135,585	124,178	117,570	133,664	736,043
Gastos de Operaciones y Administrativos	223,120	19,089	77,103	59,774	67,154	300,023
Utilidad o Pérdida	-10,559	65,426	3,737	-111,676	31,954	59,451
Acciones Emitidas y en Circulación	500	500	500	500	500	500
Utilidad o Pérdida por Acción	(21.12)	130.85	7.47	(223.35)	63.91	118.90

Balance General	AÑO 2016	Trimestre Que Reporta	Trimestre Que Reporta	Trimestre Anterior	Trimestre Anterior	AÑO 2015
		Dic. 2016	Sep 2016	Jun 2016	Mar 2016	
Préstamos	11,429,000	11,429,000	11,179,914	11,993,087	12,486,061	13,400,680
Activos Totales	14,582,904	14,582,904	14,452,419	13,862,018	13,939,843	13,974,836
Deuda Total	10,173,775	10,173,775	10,308,716	9,522,052	9,488,201	9,555,148
Capital Pagado	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
Reservas	354,788	354,788	499,899	464,955	415,866	463,043
Utilidades Retenidas	(945,659)	(945,659)	(1,156,196)	(1,124,989)	(964,224)	(1,043,355)
Patrimonio Total	4,409,129	4,409,129	4,343,703	4,339,966	4,451,642	4,419,688

Razones Financieras	AÑO 2016	Trimestre Que Reporta	Trimestre Que Reporta	Trimestre Anterior	Trimestre Anterior	AÑO 2015
		Dic. 2016	Sep 2016	Jun 2016	Mar 2016	
Dividendo / Acción Común	-	-	-	-	-	-
Deuda Total / Patrimonio	2.3	2.3	2.3	2.2	2.1	2.2
Préstamos Bruto/ Activos Totales	78.37%	78.37%	77.36%	86.52%	89.57%	95.89%
Gastos de Operaciones / Ing. por Intereses	25.18%	7.94%	38.03%	28.43%	28.85%	25.87%
Morosidad / Reservas	0.6	0.6	3.3	4.0	0.4	0.3
Morosidad / Cartera Total	8.8%	8.8%	8.8%	9.1%	8.9%	2.2%

INDICADORES	31-Dic-16	31-Dic-15
Liquidez		
Efectivo y Depósitos/Depósitos	8.57%	17.03%
Efectivo, Depósitos e Inversiones/Depósitos	31.91%	38.52%
Efectivo, Depósitos e Inversiones/Depósitos y oblig.fin.	25.32%	30.84%
Efectivo, Depósitos e Inversiones/Total de activos	22.59%	27.39%
Razonez Financieras		
Margen neto de intereses	1.50	1.25
Ingreso Neto de Intereses/Total de Ingresos	39.72%	43.77%
Rendimiento sobre activos promedios	1.10%	1.88%
Rendimiento sobre patrimonio promedio	12.70%	18.41%
Gastos de operaciones/Activos promedios	1.55%	2.23%
Deuda Total+Depósitos/Total de Patrimonio	973	970
Utilidad Neta / Empleados	48,498	58,725
Capital		
Patrimonio / Total de activos	9.16%	9.35%
Patrimonio / Total de pasivos	10.09%	10.31%
Préstamos		
Préstamos, Netos/Depósitos	100.13%	92.23%
Préstamos, Netos más Inversiones/Total de Activos	87.39%	80.87%
Préstamos, Netos/Total de Activos	70.87%	65.59%
Calidad de Cartera Crediticia		
Reserva préstamos/Total de préstamos	0.53%	1.00%
Reserva préstamos/Préstamos en no acumulación	55.3%	86.2%
Préstamos en no acumulación/Total de préstamos	0.95%	0.67%
Gastos de Operaciones		
Salarios y otros gastos de Personal	13,053,436	14,840,090
Depreciación	2,660,636	2,661,109
Otros gastos	11,069,180	11,440,447
Total gastos generales y administrativos	26,783,252	28,941,646

III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS

Se adjunta al presente informe, Los Estados Financieros auditados por KPMG, correspondientes al año fiscal 2016, en conjunto con la Declaración Jurada.



IV PARTE

GOBIERNO CORPORATIVO ¹

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

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

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

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

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

- Comité Cumplimiento

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

- Comité de ALCO

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

- Comité de Riesgo

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

- Comité de Operaciones

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

- Comité de Ética

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

5.

Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales.

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

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

V PARTE

ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

NO APLICA.



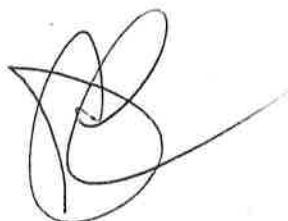
VI PARTE
DIVULGACIÓN

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

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

2. Fecha de divulgación.

- 2.1 Los estados financieros auditados de la Empresa, están en la página web del Banco, la cual es de acceso público, desde el 01 de abril del 2017, así como el formulario IN-A correspondiente al año 2016. En la página web del Banco, aparece información actualizada de esta Empresa, su Junta Directiva y ejecutivos principales.
- 2.2 Este Documento ha sido preparado con el consentimiento de que su contenido será puesto a disposición del inversionista y del público en general.



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



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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

(Con el informe de los Auditores de Independientes)

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

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

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



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

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Banvivienda Leasing & Factoring, S. A. (la "Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, los estados de resultados, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2016, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de la Opinión

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

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

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

KPMG

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

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo y depósitos en banco	6, 7, 19	2,988,038	505,947
Valores disponibles para la venta	8	28,153	28,153
Préstamos:	9, 19	11,429,000	13,400,680
Menos:			
Comisiones no devengadas		(48,495)	(57,714)
Garantías retenidas por préstamos		(83,014)	(105,606)
Reserva para pérdidas en préstamos	9	(605,052)	(809,990)
Préstamos, neto		<u>10,692,439</u>	<u>12,427,370</u>
Mobiliario y equipo, neto	10	3,710	6,786
Activos varios:			
Impuesto diferido	17	229,129	305,757
Bienes adjudicados disponibles para la venta, neto	11	206,500	278,000
Intereses acumulados por cobrar		22,127	24,749
Gastos pagados por anticipado		359,284	10,500
Otros activos		53,524	387,574
Total de activos varios		<u>870,564</u>	<u>1,006,580</u>
Total de activos		<u><u>14,582,904</u></u>	<u><u>13,974,836</u></u>
<u>Pasivos y patrimonio</u>			
Pasivos			
Financiamientos recibidos	6	0	9,440,909
Bonos por pagar	6,12	10,000,000	0
Intereses acumulados por pagar		126,389	18,512
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos	13	47,386	95,727
Total de pasivos		<u>10,173,775</u>	<u>9,555,148</u>
Patrimonio			
Acciones comunes	14	5,000,000	5,000,000
Deficit acumulado:			
Requerimiento de reservas regulatorias		354,788	463,043
Déficit, considerando requerimientos de reservas regulatorias		(945,659)	(1,043,355)
		<u>(590,871)</u>	<u>(580,312)</u>
Total de patrimonio		<u>4,409,129</u>	<u>4,419,688</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u><u>14,582,904</u></u>	<u><u>13,974,836</u></u>

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

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

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos por intereses y comisiones:			
Intereses sobre préstamos		787,577	967,840
Comisiones sobre préstamos		98,681	191,860
Total de ingresos por interes y comisiones		<u>886,258</u>	<u>1,159,700</u>
Gastos por intereses		510,997	736,043
Ingresos neto por intereses y comisiones		<u>375,261</u>	<u>423,657</u>
Provisión para pérdidas en préstamos.	9	39,391	468
Provisión para gastos de bienes adjudicados	11	71,500	42,000
Ingresos neto por intereses y comisiones después de provisiones		<u>264,370</u>	<u>381,189</u>
Otros ingresos		39,277	86,781
Gastos por comisiones y otros gastos		(14,458)	0
Total de otros ingresos, neto		<u>24,819</u>	<u>86,781</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos de personal	15	20,732	21,404
Depreciación	10	3,055	3,202
Honorarios profesionales y legales		34,481	21,195
Impuestos varios		66,443	76,537
Otros gastos		98,409	177,685
Total de gastos generales y administrativos		<u>223,120</u>	<u>300,023</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>66,069</u>	<u>167,947</u>
Impuesto sobre la renta	17	(76,628)	(108,496)
(Pérdida) utilidad neta		<u>(10,559)</u>	<u>59,451</u>

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

Estado de Cambios en el Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Acciones comunes</u>	<u>Déficit acumulado</u>		<u>Acumulado excepto asignación a reservas</u>	<u>Total de patrimonio</u>
			<u>Asignado a provisión dinámica regulatoria</u>	<u>Asignado a exceso de reserva regulatoria de crédito</u>		
Saldo al 31 de diciembre de 2014		5,000,000	204,339	0	(844,102)	4,360,237
Utilidad neta		0	0	0	59,451	59,451
Reservas regulatorias		0	92,622	166,082	(258,704)	0
Saldo al 31 de diciembre de 2015		5,000,000	296,961	166,082	(1,043,355)	4,419,688
Pérdida neta		0	0	0	(10,559)	(10,559)
Reservas regulatorias		0	0	(108,255)	108,255	0
Saldo al 31 de diciembre de 2016	14	5,000,000	296,961	57,827	(945,659)	4,409,129

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

BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Estado de Flujos de Efectivo

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2016

(Cifras en balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad neta		(10,559)	59,451
Ajustes para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Provisión para pérdidas en préstamos	9	39,391	468
Provisión para gastos de bienes adjudicados	11	71,500	42,000
Pérdida por descarte de mobiliario		21	0
Impuesto sobre la renta	17	76,628	108,496
Depreciación	10	3,055	3,202
Ingresos por intereses y comisiones, neto		(375,261)	(423,657)
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Préstamos		1,695,540	3,151,382
Bienes adjudicados para la venta		0	238,000
Gastos pagados por anticipado		(348,784)	(10,500)
Otros activos		334,050	147,140
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos		(48,341)	(42,892)
Efectivo generado de operaciones			
Intereses y comisiones recibidos		888,880	1,211,974
Intereses pagados		(403,120)	(717,531)
Efectivo neto de las actividades de operación		<u>1,923,000</u>	<u>3,767,533</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Pagos de financiamientos recibidos		(9,440,909)	(4,666,299)
Producto de la emisión de bonos		10,000,000	0
Efectivo neto de las actividades de financiamiento		<u>559,091</u>	<u>(4,666,299)</u>
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo		2,482,091	(898,766)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		505,947	1,404,713
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	7	<u><u>2,988,038</u></u>	<u><u>505,947</u></u>

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

BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

(1) Información General

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

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

(2) Base de Preparación

(a) Declaración de Cumplimiento

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

Estos estados financieros fueron autorizados por la Junta Directiva para su emisión el 29 de marzo de 2017.

(b) Base de Medición

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

(c) Moneda Funcional y de Presentación

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

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas

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

(a) Medición de Valor Razonable

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

Notas a los Estados Financieros

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

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

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

(b) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

(c) Inversiones en Valores

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

(c.1) Valores Disponibles para la Venta

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

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

Notas a los Estados Financieros

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Deterioro de Valores Disponibles para la Venta

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

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

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

(d) Préstamos

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

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

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

(e) Reserva para Pérdidas en Préstamos

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

Notas a los Estados Financieros

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

(e.1) Préstamos Individualmente Evaluados

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

(e.2) Préstamos Colectivamente Evaluados

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

(e.3) Reversión por Deterioro

Si en un 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 de resultados.

(e.4) Reserva para Riesgo de Créditos Contingentes

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

Notas a los Estados Financieros

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(e.5) Préstamos Renegociados o Reestructurados

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

(f) Comisiones no Ganadas

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

(g) Garantías Retenidas por Facturas Descontadas

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

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

(h) Mobiliario y Equipo

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(i) Bienes Adjudicados disponibles para la Venta

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

(j) Gastos por Intereses

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

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

(k) Ingresos por Comisiones

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

(l) Financiamientos

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

(m) Impuesto sobre la Renta

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

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

Notas a los Estados Financieros

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

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

A la fecha de reporte existen normas que aún no han sido aplicadas.

- 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.
 - 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.

Por la naturaleza de las operaciones financieras que mantiene la Compañía, la adopción de esta norma podría tener un impacto en los estados financieros, aspecto que está en proceso de evaluación por la administración.

- NIIF 15 *Ingresos de Contratos con Clientes*. Esta Norma establece un marco integral para determinar cómo, cuánto y el momento cuando el ingreso debe ser reconocido. Esta Norma reemplaza las guías existentes, incluyendo la NIC 18 *Ingresos de Actividades Ordinarias*, NIC 11 *Contratos de Construcción* y la CINIIF 13 *Programas de Fidelización de Clientes*. La NIIF 15 es efectiva para los periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018, con adopción anticipada permitida.

La Compañía está evaluando el posible impacto de la aplicación de la NIIF 15 sobre sus estados financieros.

Notas a los Estados Financieros

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

- NIIF 16 *Arrendamientos*. reemplaza la actual NIC 17 Arrendamientos. La NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos, ya sea como *arrendamientos operativos* o arrendamientos financieros para el arrendatario. En su lugar, todos los arrendamientos son reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros bajo la NIC 17. Los arrendamientos se miden al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento y se presentan ya sea como activos arrendados (activos por derecho de uso) o junto con propiedades, mobiliario y equipo. La NIIF 16 es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada es permitida para entidades que también adopten la NIIF 15 – *Ingresos de Contratos con Clientes*.

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

(4) Administración de Riesgos Financieros

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

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

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

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

(a) Riesgo de Crédito

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

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

Notas a los Estados Financieros

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

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

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

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

Depósitos colocados en bancos:

La Compañía mantiene depósitos colocados en bancos por B/.2,987,938 (2015: B/.505,847). Estos depósitos se encuentran colocados en una institución financiera con calificación de riesgo BBB, según la agencia calificadora Fitch Ratings Inc.

Notas a los Estados Financieros

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

Análisis de Calidad Crediticia

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

	<u>Préstamos</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Máxima exposición		
Valor en libros, bruto	<u>11,429,000</u>	<u>13,400,680</u>
A costo amortizado		
Normal	10,257,506	11,854,713
Mención especial	129,008	311,170
Subnormal	154,295	56,993
Dudoso	887,498	818,159
Irrecuperable	693	359,645
Monto bruto	11,429,000	13,400,680
Comisiones no devengadas	(48,495)	(57,714)
Garantías retenidas por préstamos	(83,014)	(105,606)
Reserva por deterioro	<u>(605,052)</u>	<u>(809,990)</u>
Valor en libros, neto	<u>10,692,439</u>	<u>12,427,370</u>
Préstamos renegociados		
Monto bruto	338,928	276,019
Monto deteriorado	270,772	269,220
Reserva por deterioro	<u>(88,376)</u>	<u>(88,376)</u>
Valor en libros, neto	<u>250,552</u>	<u>187,643</u>
No morosos ni deteriorados		
Normal	<u>9,831,918</u>	<u>11,553,641</u>
Morosos pero no deteriorados		
1 a 30 días	423,867	301,072
31 a 60 días	1,721	0
	<u>425,588</u>	<u>301,072</u>
Individualmente deteriorados		
Mención especial	127,583	310,600
Subnormal	154,295	56,994
Dudoso	887,498	818,159
Irrecuperable	0	357,928
Total	<u>1,169,376</u>	<u>1,543,681</u>
Reserva por deterioro		
Individual	555,716	806,005
Colectivo	49,336	3,985
Total de reserva por deterioro	<u>605,052</u>	<u>809,990</u>

BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

- Deterioro en préstamos:

La administración determina si hay evidencia objetiva de deterioro en los préstamos e inversiones, basado en los siguientes criterios establecidos por la Compañía:

- Incumplimiento contractual en el pago del principal o de los intereses;
- Dificultades experimentadas por el prestatario en los flujos de efectivo;
- Incumplimiento de los términos y condiciones pactados;
- Iniciación de un procedimiento de quiebra;
- Deterioro de la posición competitiva del prestatario; y
- Deterioro en el valor de la garantía.

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

- Morosos pero no deteriorados:

Son considerados en morosidad sin deterioro los préstamos, que presentan retrasos en los pagos de capital y comisiones pactados contractualmente. Sin embargo, la Compañía considera que la recuperación del capital no está en riesgo, considerando el comportamiento histórico de la cartera y el nivel de garantías disponibles sobre los montos a deudados a la Compañía.

- Préstamos renegociados o reestructurados:

Los préstamos renegociados o reestructurados son aquellos que, debido a dificultades en la capacidad de pago del deudor, la Compañía concede una variación en los términos originales del crédito (saldo, plazo, plan de pago, tasa y/o garantías). El objetivo es conseguir una situación más favorable para que la Compañía recupere la deuda.

- Reservas por deterioro:

La Compañía ha establecido reservas para cubrir las pérdidas incurridas en los préstamos. Estas reservas se calculan de forma individual para los préstamos que son individualmente significativos y colectivamente para los préstamos que no son individualmente significativos. Los préstamos que al ser evaluados de forma individual no presentan deterioro se evalúan de forma colectiva

- Castigo:

La Compañía revisa periódicamente su cartera de préstamos deterioradas para identificar aquellos créditos que ameritan ser castigados en función de la incobrabilidad del saldo y hasta por el monto en que las garantías reales no los cubren. Para los préstamos garantizados, los castigos se efectúan al ejecutar la garantía y por el monto estimado en que la garantía no cubre el valor en libros del crédito.

Notas a los Estados Financieros

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

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

	% de Exposición que está sujeto a <u>requerimientos de garantías</u>		<u>Tipo de garantía</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	
Préstamos por cobrar	94.7%	85.7%	Efectivo, Propiedades y Equipo

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

Activos Recibidos Mediante la Adjudicación de Garantía

Durante el 2016, la Compañía no se adjudicó garantías colaterales para asegurar el cobro de sus préstamos, incluyendo la ejecución de otras mejoras crediticias.

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

Concentración del Riesgo de Crédito

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

	<u>Préstamos</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Valor bruto en libros	<u>11,429,000</u>	<u>13,400,680</u>
Concentración por sector:		
Corporativo	11,360,845	13,233,038
Consumo	68,155	167,642
	<u>11,429,000</u>	<u>13,400,680</u>
Concentración geográfica:		
Panamá	<u>11,429,000</u>	<u>13,400,680</u>
	<u>11,429,000</u>	<u>13,400,680</u>

Notas a los Estados Financieros

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

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

(b) Riesgo de mercado

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

Riesgo de Precio

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

Las fluctuaciones en el riesgo de precio de las inversiones en acciones es periódicamente monitoreada por el Comité de Riesgo.

Riesgo de Tasa de Interés

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

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

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

<u>2016</u>	<u>Hasta 1 mes</u>	<u>De 1 a 3 meses</u>	<u>De 3 meses a 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>Total</u>
Activos:					
Depósitos en banco	2,987,938	0	0	0	2,987,938
Préstamos, saldo bruto	834,061	61,493	476,843	10,056,603	11,429,000
Total activos	<u>3,821,999</u>	<u>61,493</u>	<u>476,843</u>	<u>10,056,603</u>	<u>14,416,938</u>
Pasivos:					
Bonos por pagar	0	0	0	10,000,000	10,000,000
Total pasivos	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10,000,000</u>	<u>10,000,000</u>
Total sensibilidad tasa de interés	<u>3,821,999</u>	<u>61,493</u>	<u>476,843</u>	<u>56,603</u>	<u>4,416,938</u>

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

Notas a los Estados Financieros

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

2015	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Total
Activos:					
Depósitos en banco	505,847	0	0	0	505,847
Préstamos, saldo bruto	<u>1,403,351</u>	<u>15,740</u>	<u>327,889</u>	<u>11,653,700</u>	<u>13,400,680</u>
Total activos	<u>1,909,198</u>	<u>15,740</u>	<u>327,889</u>	<u>11,653,700</u>	<u>13,906,527</u>
Pasivos:					
Financiamientos recibidos	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>9,440,909</u>	<u>0</u>	<u>9,440,909</u>
Total pasivos	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>9,440,909</u>	<u>0</u>	<u>9,440,909</u>
Total sensibilidad tasa de interés	<u>1,909,198</u>	<u>15,740</u>	<u>(9,113,020)</u>	<u>11,653,700</u>	<u>4,465,618</u>

(c) *Riesgo de Liquidez*

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

Administración del Riesgo de Liquidez:

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

(4) Administración de Riesgos Financieros, continuación

2015	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Sin vencimiento	Total
Activos:							
Efectivo y depósitos en bancos	505,947	0	0	0	0	0	505,947
Inversiones en valores	0	0	0	0	0	28,153	28,153
Préstamos, saldo bruto	1,403,351	15,740	327,889	11,653,700	0	0	13,400,680
Total de activos	<u>1,909,298</u>	<u>15,740</u>	<u>327,889</u>	<u>11,653,700</u>	<u>0</u>	<u>28,153</u>	<u>13,934,780</u>
Pasivos:							
Financiamientos por pagar	0	0	0	9,440,909	0	0	9,440,909
Total de pasivos	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>9,440,909</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>9,440,909</u>
	<u>1,909,298</u>	<u>15,740</u>	<u>327,889</u>	<u>2,212,791</u>	<u>0</u>	<u>28,153</u>	<u>4,493,871</u>

(d) Riesgo Operacional

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

Las estrategias implementadas por la Compañía son:

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

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

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

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

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

(a) Pérdidas por deterioro sobre préstamos:

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

BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

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

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

(b) Impuesto sobre la renta

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

(6) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

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

	Ejecutivos y personal clave de la administración		Compañía Controladora	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos:				
Depósitos en bancos	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2,987,938</u>	<u>505,847</u>
Pasivos:				
Financiamientos recibidos	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>9,440,909</u>
Bonos por pagar	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10,000,000</u>	<u>0</u>
Intereses acumuladas por pagar	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>126,389</u>	<u>18,512</u>
Gastos:				
Gastos por intereses	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>510,997</u>	<u>736,043</u>
Beneficios a los empleados a corto plazo	<u>18,000</u>	<u>17,500</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Notas a los Estados Financieros

(7) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo	100	100
Depósitos en cuentas corrientes	<u>2,987,938</u>	<u>505,847</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>2,988,038</u>	<u>505,947</u>

(8) Inversiones en Valores

Valores Disponibles para la Venta

La Compañía mantiene acciones de capital disponible para la venta por un monto de B/.28,153 (2015: B/.28,153), las cuales se mantienen al costo de adquisición por no haber podido determinar de forma confiable su valor razonable.

(9) Préstamos

La composición de la cartera crediticia se detalla a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sector interno:		
Arrendamientos financieros	10,597,246	12,005,547
Facturas descontadas	<u>831,754</u>	<u>1,395,133</u>
Total sector interno	<u>11,429,000</u>	<u>13,400,680</u>

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al inicio del año	809,990	1,345,883
Provisión cargada a gastos	39,391	468
Castigos	<u>(244,329)</u>	<u>(536,361)</u>
Saldo al final del año	<u>605,052</u>	<u>809,990</u>

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

Notas a los Estados Financieros

(9) Préstamos, continuación

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pagos mínimos hasta 1 año	4,425,016	4,534,134
Pagos mínimos de 1 a 5 años	<u>7,230,809</u>	<u>8,821,793</u>
Total de pagos mínimos	11,655,825	13,355,927
Menos: intereses descontados no ganados	<u>(1,058,579)</u>	<u>(1,350,380)</u>
Total de arrendamientos financieros	<u>10,597,246</u>	<u>12,005,547</u>

(10) Mobiliario y Equipo

El mobiliario y equipo se detalla como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costo:		
Al inicio del año	56,006	56,006
Descarte	<u>(21)</u>	<u>0</u>
Al final del año	<u>55,985</u>	<u>56,006</u>
Depreciación acumulada:		
Al inicio del año	(49,220)	(46,018)
Gasto del año	<u>(3,055)</u>	<u>(3,202)</u>
Al final del año	<u>(52,275)</u>	<u>(49,220)</u>
Saldo neto	<u>3,710</u>	<u>6,786</u>

(11) Bienes Adjudicados Disponibles para la Venta

La Compañía mantiene bienes adjudicados disponibles para la venta, netos de reserva por B/.206,500 (2015: B/.278,000).

El detalle del movimiento de reserva se muestra a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al inicio del año	142,000	202,000
Provisión cargada a gasto	71,500	42,000
Castigo	<u>(125,000)</u>	<u>(102,000)</u>
Saldo al final del año	<u>88,500</u>	<u>142,000</u>

(12) Bonos por Pagar

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

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

Notas a los Estados Financieros

(12) Bonos por Pagar, continuación

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

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

(13) Gastos Acumulados por Pagar y Otros Pasivos

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Provisiones laborales	5,238	4,738
Prestaciones	25,189	28,039
Otras cuentas por pagar	<u>16,959</u>	<u>62,950</u>
	<u>47,386</u>	<u>95,727</u>

(14) Patrimonio

El capital autorizado en acciones de la Compañía está representado por acciones comunes con valor nominal de B/.10,000 cada una, de las cuales hay emitidas y en circulación 500 acciones (2015: 500 acciones).

(15) Salarios y Otros Gastos de Personal

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Salarios	14,689	15,577
Vacaciones	946	2,088
Décimo tercer mes y bonificaciones	2,420	498
Prestaciones laborales	338	780
Cuota patronal	<u>2,339</u>	<u>2,461</u>
	<u>20,732</u>	<u>21,404</u>

(16) Beneficios a Colaboradores

Los aportes que efectúa la Compañía en concepto de contribución para beneficio de sus colaboradores son reconocidos como gastos en el estado de resultados.

(17) Impuesto sobre la Renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres (3) últimos años, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2016.

BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros**(17) Impuesto sobre la Renta, continuación**

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

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

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

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

El gasto del impuesto sobre la renta al 31 de diciembre de 2016 es por B/.76,628 (2015: B/.108,496). La conciliación de la utilidad financiera antes del gasto por impuesto sobre la renta es la siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta	66,069	167,947
Ingresos extranjeros, exentos y no gravables	(18,416)	0
Costos y gastos no deducibles y fuente extranjera	360,429	560,743
Arrastre de pérdidas fiscales acumuladas	(101,573)	(294,706)
Renta gravable neta	<u>306,512</u>	<u>433,984</u>
Total de gasto del impuesto sobre la renta	<u>76,628</u>	<u>108,496</u>

Tasa efectiva del impuesto estimado sobre la utilidad financiera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad financiera antes de impuesto	<u>66,069</u>	<u>167,947</u>
Total de gasto del impuesto sobre la renta	<u>76,628</u>	<u>108,496</u>
Tasa efectiva del impuesto sobre la renta	<u>116.0%</u>	<u>64.6%</u>

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

Notas a los Estados Financieros

(17) Impuesto sobre la Renta, continuación

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

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

<u>2015</u>	<u>Saldo Inicial</u>	<u>Reconocimiento en resultados</u>	<u>Saldo Final</u>
Reserva para pérdidas en préstamos	336,471	(133,974)	202,497
Arrastre de pérdidas fiscales	<u>77,782</u>	<u>25,478</u>	<u>103,260</u>
Total	<u>414,253</u>	<u>(108,496)</u>	<u>305,757</u>

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

La Compañía mantenía un saldo de pérdidas fiscales acumuladas por B/.311,465 (2014: B/.413,038). 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>
2017	79,323
2018	79,323
2019	79,323
2020	73,496

(18) Compromisos y Contingencias

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

Notas a los Estados Financieros

(19) Valor Razonable de Instrumentos Financieros

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

(19) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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.

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

	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor Razonable</u>
Activos financieros:				
Préstamos	<u>11,429,000</u>	<u>10,597,246</u>	<u>13,400,680</u>	<u>12,005,547</u>
	<u>11,429,000</u>	<u>10,597,246</u>	<u>13,400,680</u>	<u>12,005,547</u>
Pasivos financieros:				
Financiamientos recibidos	0	0	9,440,909	9,440,909
Bonos por pagar	<u>10,000,000</u>	<u>11,251,126</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>10,000,000</u>	<u>11,251,126</u>	<u>9,440,909</u>	<u>9,440,909</u>

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

	<u>Nivel 2</u>	<u>2016</u> <u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Activos financieros:			
Depósitos en banco	2,987,938	0	2,987,938
Préstamos	<u>0</u>	<u>10,597,246</u>	<u>10,597,246</u>
	<u>2,987,938</u>	<u>10,597,246</u>	<u>13,585,184</u>
Pasivos financieros:			
Financiamientos recibidos	0	0	0
Bonos por pagar	<u>10,000,000</u>	<u>0</u>	<u>10,000,000</u>
	<u>10,000,000</u>	<u>0</u>	<u>10,000,000</u>
		<u>2015</u>	
	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Activos financieros:			
Depósitos en banco	505,847	0	505,847
Préstamos	<u>0</u>	<u>12,005,547</u>	<u>12,005,547</u>
	<u>505,847</u>	<u>12,005,547</u>	<u>12,511,394</u>
Pasivos financieros:			
Financiamientos recibidos	<u>9,440,909</u>	<u>0</u>	<u>9,440,909</u>

BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(19) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

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

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

(20) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables

Ley de Empresas Financieras

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

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

Provisión Dinámica

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

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

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

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



192
1984
8996
REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL

REPUBLICA de PANAMA



NÚMERO NACIONAL
N.º 142730
≈ 008.00

11 11 16

P.B. 1067



NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

En la ciudad de Panamá, Capital de la República de Panamá y cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los treinta (30) días del mes de marzo del año dos mil diecisiete (2017), ante mi LICENCIADA ANAYANSY JOVANÉ CUBILLA, Notaria Pública Segunda del Circuito de Panamá, portadora de la cédula de identidad personal número cuatro-doscientos uno-doscientos veintiséis (4-201-226), comparecieron personalmente los señores **JUAN RICARDO RUSSO ROS**, varón, panameño, mayor de edad, casado, ejecutivo, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número cuatro-ochenta y cuatro-ochocientos seis (4-84-806), vecino de esta ciudad, actuando en calidad de Presidente, en ausencia del titular; **RAMON ALEMAN DIAZ**, varón, panameño, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad personal número ochociento cuarenta y tres-quinientos sesenta y nueve (8-143-569), vecino de esta ciudad, actuando en calidad de Tesorero, en ausencia del titular, **DIEGO ANTONIO CORRÓ DE LA GUARDIA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, banquero, con cédula de identidad personal número ocho – setecientos noventa y nueve – dos mil cuatrocientos cincuenta y cuatro (8-799-2454), vecino de esta ciudad, actuando en calidad de Gerente General; y **ERIC AUGUSTO MARTEZ VITERI**, varón, panameño, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad personal número ochocientos veintiuno ciento setenta y cinco (8-721-175), vecino de esta ciudad, actuando en calidad de Director Financiero; respectivamente de la sociedad **BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S.A.**, (antes denominada **MUNDIAL FACTORAJE, S.A.**, en español, **MUNDIAL FACTORING CORP.**, en inglés) sociedad anónima inscrita en la Ficha quinientos cuarenta y tres mil trescientos ochenta y nueve (543389), Documento número un millón treinta y cuatro mil noventa y cuatro (1034094) de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, residentes en Panamá, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fines de dar cumplimiento de las disposiciones contenidas en el acuerdo número siete-cero dos (7-02) del catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, actual Superintendencia del Mercado de Valores, por este medio dejan constancia bajo la gravedad de juramento lo siguiente: -----

- a. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente a treinta y uno (31) de Diciembre de dos mil dieciséis (2016). -----
- b. Que a sus juicios, los estados financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre

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

c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información incluidas en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S.A.**, (antes denominada **MUNDIAL FACTORAJE, S.A.**, en español, **MUNDIAL FACTORING CORP.**, en ingles) para el periodo correspondiente del treinta y uno (31) de Diciembre de dos mil dieciséis (2016). -----

d. Que los firmantes: -----

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

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

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

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

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

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

e.2. Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que



28 10 16

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **BANVIVIENDA LEASING & FACTORING, S.A.**, (antes denominada **MUNDIAL FACTORAJE, S.A.**, en español, **MUNDIAL FACTORING CORP.**, en ingles) -----

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

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


JUAN RICARDO RUSSO ROS


RAMON ALEMAN DIAZ

DIEGO ANTONIO CORRÓ DE LA GUARDIA


ERIC AUGUSTO MARTEZ VITERI


Licda. ANAYANSI JOVANE CUBILLA
Notaria Publica Segunda
del Circuito de Panamá

