

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

(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros Consolidados**

31 de diciembre de 2017

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

---

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

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

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





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

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

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Banco Panameño de la Vivienda, S. A. y Subsidiarias ("el Banco"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, los estados consolidados de resultados, utilidades integrales, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Banco al 31 de diciembre de 2017, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (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 Consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Banco 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 consolidados 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.

### *Asuntos Claves de la Auditoría*

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

*Reserva para pérdidas en préstamos*  
*Véanse las Notas 3(f), 4 y 13 a los estados financieros consolidados*

Asunto clave de la auditoría

La reserva para pérdidas en préstamos es considerada una de los asuntos más significativos ya que requiere la aplicación de juicios y el uso de supuestos subjetivos por parte de la gerencia. La cartera de préstamos bruta representa el 73% del total de activos del Banco. La reserva para pérdidas en préstamos comprende las reservas para préstamos individualmente evaluados y préstamos colectivamente evaluados.

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

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

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

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

### *Valuación de inversiones*

*Véanse las Notas 3(b), 4 y 12 a los estados financieros consolidados*

#### Asunto clave de la auditoría

Las inversiones disponibles para la venta representan el 13.6% del total de los activos al 31 de diciembre de 2017 y se miden a valor razonable y los cambios en su valor se reconocen en el estado consolidado de utilidades integrales. El Banco utiliza proveedores externos para la obtención de la mayoría de los precios de estas inversiones y también utiliza metodologías internas de valuación para algunas inversiones cuando no se tiene disponible un precio provisto por los proveedores externos de precios.

La valuación de estas inversiones usando modelos internos de valuación involucra juicios por parte de la gerencia y la utilización de algunos insumos que no están disponibles en mercados activos. Por otra parte, la valuación de las inversiones cuyos precios son provistos por entidades externas requiere esfuerzos adicionales para su validación.

El juicio involucrado en la estimación del valor razonable de una inversión cuando algunos insumos de valuación no son observables (por ejemplo, inversiones clasificadas en el nivel 3 de la jerarquía de valor razonable) es significativo. Al 31 de diciembre de 2017, las inversiones clasificadas en nivel 3 representaban el 7% del total de inversiones medidas a valor razonable y el 1% del total de activos.

#### Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Evaluación de los controles claves en el proceso de identificación, medición y manejo del riesgo de valuación, y la evaluación de las metodologías, insumos y supuestos usados por el Banco en la determinación de los valores razonables.
- Pruebas de valuaciones de los instrumentos de nivel 1 a través de la comparación de los valores razonables aplicados por el Banco con datos de mercados públicos y observables.
- Evaluación de los modelos de valor razonable y de los insumos utilizados en la valuación de instrumentos de nivel 2; para ello comparamos insumos observables del mercado contra fuentes independientes y datos de mercado externos disponibles.
- Para una muestra de inversiones con insumos de valuación significativos no observables (nivel 3), evaluación de los modelos usados que han sido aprobados por el gobierno corporativo y cálculo independiente de los precios de tales inversiones.

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

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

En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de evaluar la capacidad del Banco 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 el Banco 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 del Banco.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros consolidados 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 este 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 consolidados.

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 consolidados, 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 del Banco.
- 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 del Banco 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 consolidados 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 el Banco deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera de entidades o actividades de negocio dentro del Banco para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de grupo. Somos responsables solamente de nuestra opinión de auditoría.

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 cualesquiera deficiencias significativas del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

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

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

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

KPMG

Panamá, República de Panamá  
27 de marzo de 2018

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

(Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de Situación Financiera**

Al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

<b><u>Activos</u></b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Efectivo y efectos de caja		13,302,736	12,762,211
Depósitos en bancos:			
A la vista locales		11,805,350	15,687,808
A la vista extranjeros		41,479,206	19,535,471
A plazo locales		66,171,596	59,652,765
A plazo extranjeros		1,500,000	0
<b>Total de depósitos en bancos</b>		<b>120,956,152</b>	<b>94,876,044</b>
<b>Total de efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos</b>	11	<b>134,258,888</b>	<b>107,638,255</b>
Valores disponibles para la venta	12	249,287,355	293,386,055
Préstamos:	13	1,341,633,456	1,266,295,323
Menos:			
Reserva para pérdidas en préstamos	13	(9,906,901)	(6,681,445)
Intereses y comisiones no devengadas		(1,188,425)	(1,332,996)
<b>Préstamos, neto</b>		<b>1,330,538,130</b>	<b>1,258,280,882</b>
Propiedades, mobiliario, equipo y mejoras, neto	14	39,150,503	40,868,216
Activos varios:			
Intereses acumulados por cobrar		8,865,962	9,234,354
Gastos e impuestos pagados por anticipado		1,952,478	2,287,848
Impuesto diferido	9	3,479,226	2,412,867
Otras cuentas por cobrar	15	9,569,125	8,064,313
Otros	16	60,561,228	53,357,966
Total de activos varios		84,428,019	75,357,348
<b>Total de activos</b>		<b>1,837,662,895</b>	<b>1,775,530,756</b>

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



<b><u>Pasivos y Patrimonio</u></b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
<b>Pasivos:</b>			
Depósitos locales:			
A la vista		78,255,249	81,101,196
De ahorros		271,404,659	309,202,229
A plazo fijo		775,865,397	736,853,548
		<u>1,125,525,305</u>	<u>1,127,156,973</u>
Depósitos extranjeros:			
A la vista		2,412,827	3,762,124
De ahorros		43,011,211	44,693,750
A plazo fijo		84,278,978	81,012,668
		<u>129,703,016</u>	<u>129,468,542</u>
<b>Total de depósitos</b>		<u>1,255,228,321</u>	<u>1,256,625,515</u>
Financiamientos recibidos	17	178,293,966	147,312,402
Bonos por pagar	18	105,546,019	115,122,679
Valores comerciales negociables (VCN's)	19	84,234,446	64,611,435
Intereses acumulados por pagar		4,594,087	3,996,155
Otros pasivos	20	33,830,724	25,145,337
<b>Total de pasivos</b>		<u>1,661,727,563</u>	<u>1,612,813,523</u>
<b>Patrimonio:</b>			
Acciones comunes		34,274,864	27,259,805
Capital pagado en exceso		79,361,643	51,020,808
Acciones preferidas		0	34,000,000
Revaluación de propiedades		9,663,211	9,663,211
Reserva de valor razonable		(6,225,562)	(10,896,273)
Reservas regulatorias		33,713,877	25,822,662
Utilidades no distribuidas		25,147,299	25,847,020
<b>Total de patrimonio</b>	21	<u>175,935,332</u>	<u>162,717,233</u>
Compromisos y contingencias	22		
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>1,837,662,895</u>	<u>1,775,530,756</u>

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

(Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de Resultados**

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por intereses y comisiones:			
Intereses sobre:			
Préstamos		85,859,940	75,100,584
Depósitos en bancos		533,623	232,397
Inversión en valores		11,456,426	14,042,860
Comisiones sobre préstamos		4,956,603	3,901,610
<b>Total de ingresos por intereses y comisiones</b>		<u>102,806,592</u>	<u>93,277,451</u>
Gastos por intereses:			
Depósitos		44,310,979	41,073,054
Financiamientos recibidos		5,108,975	2,372,905
Bonos		5,461,779	6,302,983
Valores comerciales negociables (VCN's)		2,977,535	2,512,647
<b>Total de gastos por intereses</b>		<u>57,859,268</u>	<u>52,261,589</u>
<b>Ingresos neto por intereses y comisiones</b>		<u>44,947,324</u>	<u>41,015,862</u>
Provisión para pérdidas en préstamos	13	<u>4,503,472</u>	<u>3,960,946</u>
<b>Ingreso neto por intereses y comisiones después de provisiones</b>		<u>40,443,852</u>	<u>37,054,916</u>
Otros ingresos (gastos):			
Ganancia en instrumentos financieros, neta	6	803,462	2,683,185
Ingresos por otras comisiones		7,599,680	6,782,319
Dividendos recibidos		104,240	92,556
Otros ingresos	7	1,188,768	2,238,367
Gastos por comisiones y otros gastos		(1,699,888)	(1,811,542)
<b>Total de otros ingresos, neto</b>		<u>7,996,262</u>	<u>9,984,885</u>
Gastos generales y administrativos:			
Salarios y otros gastos de personal	8	13,406,117	13,463,863
Depreciación	14	3,066,103	2,660,636
Otros gastos	8	11,716,120	10,658,753
<b>Total gastos generales y administrativos</b>		<u>28,188,340</u>	<u>26,783,252</u>
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>		20,251,774	20,256,549
Impuesto sobre la renta	10	<u>3,239,895</u>	<u>2,166,703</u>
<b>Utilidad neta del año</b>		<u>17,011,879</u>	<u>18,089,846</u>
<b>Utilidad por acción</b>	11	<u>0.51</u>	<u>0.57</u>

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

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

(Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de Utilidades Integrales**

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

---

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad neta		<u>17,011,879</u>	<u>18,089,846</u>
<b>Otras utilidades (pérdidas) integrales:</b>			
<b>Partidas que nunca serán reclasificadas al estado consolidado de resultados:</b>			
Reserva para revaluación de propiedades:			
Disminución por venta de propiedad		0	(227,116)
<b>Partidas que son o pueden ser reclasificadas al estado consolidado de resultados:</b>			
Reserva de valor razonable:			
Cambio neto en valuación de valores disponibles para la venta		5,474,173	16,382,653
Ganancia neta en valores disponibles para la venta transferida a resultados	6	<u>(803,462)</u>	<u>(2,683,185)</u>
<b>Total de otras utilidades (pérdidas) integrales, neto</b>		<u>4,670,711</u>	<u>13,472,352</u>
<b>Total de utilidades integrales</b>		<u><u>21,682,590</u></u>	<u><u>31,562,198</u></u>

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

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

**Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio**

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

Nota	Reservas de patrimonio									
	Acciones comunes	Capital pagado en exceso	Acciones preferidas	Revaluación de propiedades	Reserva de valor razonable	Reservas regulatorias			Utilidades no distribuidas	Total
						Reserva para bienes adjudicados	Provisión dinámica	Exceso de provisión específica		
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	27,259,805	51,020,808	34,000,000	9,890,327	(24,595,741)	2,170,016	16,673,138	2,377,002	20,172,305	138,967,660
Utilidad neta	0	0	0	0	0	0	0	0	18,089,846	18,089,846
Otras pérdidas integrales:										
Disminución del superávit por revaluación por venta de propiedad	0	0	0	(227,116)	0	0	0	0	0	(227,116)
Reserva de valor razonable:										
Cambio neto en valuación de valores disponibles para venta	0	0	0	0	16,382,653	0	0	0	0	16,382,653
Ganancia neta en valores disponibles para la venta transferida a resultados	0	0	0	0	(2,683,185)	0	0	0	0	(2,683,185)
<b>Total de otras utilidades (pérdidas) integrales</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(227,116)</b>	<b>13,699,468</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13,472,352</b>
<b>Total de utilidades Integrales</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(227,116)</b>	<b>13,699,468</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18,089,846</b>	<b>31,562,198</b>
Transacciones con los accionistas del Banco:										
Dividendos pagados - acciones preferidas	22	0	0	0	0	0	0	0	(2,557,535)	(2,557,535)
Dividendos pagados - acciones comunes	22	0	0	0	0	0	0	0	(5,179,363)	(5,179,363)
Impuesto complementario pagado		0	0	0	0	0	0	0	(75,727)	(75,727)
Total de transacciones con los propietarios del Banco		0	0	0	0	0	0	0	(7,812,625)	(7,812,625)
Otras transacciones de patrimonio:										
Reservas regulatorias	28	0	0	0	0	1,005,659	1,515,275	2,081,572	(4,602,506)	0
Total otras transacciones de patrimonio		0	0	0	0	1,005,659	1,515,275	2,081,572	(4,602,506)	0
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>27,259,805</b>	<b>51,020,808</b>	<b>34,000,000</b>	<b>9,663,211</b>	<b>(10,896,273)</b>	<b>3,175,675</b>	<b>18,188,413</b>	<b>4,458,574</b>	<b>25,847,020</b>	<b>162,717,233</b>
Utilidad neta	0	0	0	0	0	0	0	0	17,011,879	17,011,879
Otras utilidades integrales:										
Reserva de valor razonable:										
Cambio neto en valuación de valores disponibles para venta	0	0	0	0	5,474,173	0	0	0	0	5,474,173
Ganancia neta en valores disponibles para la venta transferida a resultados	0	0	0	0	(803,462)	0	0	0	0	(803,462)
<b>Total de otras utilidades integrales</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4,670,711</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4,670,711</b>
<b>Total de utilidades Integrales</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4,670,711</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17,011,879</b>	<b>21,682,590</b>
Transacciones con los accionistas del Banco:										
Emisión de acciones comunes	21	1,379,584	5,573,518	0	0	0	0	0	0	6,953,102
Redención de acciones preferidas	21	0	0	(5,597,208)	0	0	0	0	0	(5,597,208)
Canje de acciones	21	5,635,475	22,767,317	(28,402,792)	0	0	0	0	0	0
Dividendos pagados - acciones preferidas	22	0	0	0	0	0	0	0	(1,585,861)	(1,585,861)
Dividendos pagados - acciones comunes	22	0	0	0	0	0	0	0	(8,177,482)	(8,177,482)
Impuesto de dividendo pagado		0	0	0	0	0	0	0	(5,556)	(5,556)
Impuesto complementario pagado		0	0	0	0	0	0	0	(51,487)	(51,487)
Total de transacciones con los propietarios del Banco		7,015,059	28,340,835	(34,000,000)	0	0	0	0	(9,820,385)	(8,464,491)
Otras transacciones de patrimonio:										
Reservas regulatorias	28	0	0	0	0	611,648	3,422,568	3,856,999	(7,891,215)	0
Total otras transacciones de patrimonio		0	0	0	0	611,648	3,422,568	3,856,999	(7,891,215)	0
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>34,274,864</b>	<b>79,361,643</b>	<b>0</b>	<b>9,663,211</b>	<b>(6,225,562)</b>	<b>3,787,323</b>	<b>21,610,981</b>	<b>8,315,573</b>	<b>25,147,299</b>	<b>175,935,332</b>

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

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

(Panamá, República de Panamá)

**Estado Consolidado de Flujos de Efectivo**

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

	Nota	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Utilidad neta		17,011,879	18,089,846
Ajustes por:			
Provisión para pérdidas en préstamos	13	4,503,472	3,960,946
Provisión para activos mantenidos para la venta	8	1,000,000	0
Depreciación	14	3,066,103	2,660,636
Ingresos neto por intereses y comisiones		(44,947,324)	(41,015,862)
Ganancia neta en ventas de valores disponibles para la venta	6	(803,462)	(2,683,185)
Ganancia neta en ventas de bienes adjudicados	7	(166,296)	0
Gasto de impuesto sobre la renta	9	3,239,895	2,166,703
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Depósitos en bancos efectuados a más de 90 días y pignorados		3,482,708	(3,045,232)
Préstamos		(76,760,720)	(139,999,367)
Gastos e impuestos pagados por anticipado		335,370	118,275
Crédito fiscal por recuperar		(1,995,308)	2,979,752
Otros activos		(9,976,830)	(4,329,799)
Depósitos recibidos de clientes		(1,397,194)	49,797,006
Otros pasivos		9,684,212	3,612,093
Intereses recibidos		103,174,984	92,135,381
Intereses pagados		(57,261,336)	(51,618,999)
Impuesto sobre la renta pagado		(1,096,349)	(287,803)
<b>Efectivo neto de las actividades de operación</b>		<u>(48,906,196)</u>	<u>(67,459,609)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Compra de inversiones en valores		(318,951,955)	(301,785,006)
Venta y redención de valores disponibles para la venta		364,286,109	348,967,294
Compra de propiedad, mobiliario y equipo	14	(1,348,390)	(2,193,893)
Venta de bienes adjudicados		2,460,350	0
Venta de propiedad y equipo		0	862,945
<b>Efectivo neto de las actividades de inversión</b>		<u>46,446,114</u>	<u>45,851,340</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Financiamientos recibidos	17	125,918,601	124,566,177
Pagos de financiamientos recibidos	17	(94,937,037)	(109,819,893)
Pagos de bonos	18	(9,576,660)	(22,047,650)
Producto de la emisión de valores comerciales negociables	19	99,710,011	98,167,195
Producto de redención de valores comerciales negociables	19	(80,087,000)	(106,420,751)
Emisión de acciones comunes	21	6,953,102	0
Redención de acciones preferidas	21	(5,597,208)	0
Dividendos pagados - acciones preferidas	14	(1,585,861)	(2,557,535)
Dividendos pagados - acciones comunes	14	(8,177,482)	(5,179,363)
Impuesto complementario pagado		(51,487)	(75,727)
Impuesto de dividendos		(5,556)	0
<b>Efectivo neto de las actividades de financiamiento</b>		<u>32,563,423</u>	<u>(23,367,547)</u>
(Disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo		30,103,341	(44,975,815)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		103,593,023	148,568,838
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	11	<u>133,696,364</u>	<u>103,593,023</u>
<b>Transacciones que no generan flujos de efectivo</b>			
Disminución del superávit de revaluación por venta de propiedad		0	227,116
Canje de acciones preferidas y emisión de acciones comunes	21	<u>28,402,792</u>	<u>0</u>

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

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

31 de diciembre de 2017

---

**Índice de las notas a los estados financieros consolidados**

1. Información General
2. Base de Preparación
3. Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas
4. Administración de Riesgos Financieros
5. Uso de Estimaciones y Juicios en la Aplicación de Políticas Contables
6. Ganancia en Instrumentos Financieros, Neta
7. Otros Ingresos
8. Salarios, Gastos de Personal y Otros Gastos
9. Impuesto sobre la Renta
10. Utilidad por Acción
11. Efectivo y Equivalentes de Efectivo
12. Inversiones en Valores
13. Préstamos
14. Propiedades, Mobiliario, Equipo y Mejoras
15. Otras Cuentas por Cobrar
16. Otros Activos
17. Financiamientos Recibidos
18. Bonos por Pagar
19. Valores Comercial Negociables (VCN's)
20. Otros Pasivos
21. Patrimonio
22. Compromisos y Contingencias
23. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas
24. Información por Segmentos
25. Valor Razonable de Instrumentos Financieros
26. Entidades Estructuradas No Consolidadas
27. Principales Leyes y Regulaciones Aplicables

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

### (1) Información General

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

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

El Banco es dueño y controla las siguientes compañías subsidiarias:

	<u>Actividad</u>	<u>País de Incorporación</u>	<u>Participación Controladora</u>	
			<u>2017</u>	<u>2016</u>
Mundial Servicios Fiduciarios, S. A.	Administración de fideicomisos	Panamá	100%	100%
Banvivienda Leasing & Factoring, S. A.	Descuento de facturas, documentos por cobrar y administración de leasing	Panamá	100%	100%
Banvivienda Assets, Inc.	Administración de activos	Islas Caimán	100%	100%
Banvivienda Valores, S. A.	Casa de valores	Panamá	100%	0%

### (2) Base de Preparación

#### (a) Declaración de Cumplimiento

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

#### (b) Base de Medición

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

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

(Panamá, República de Panamá)

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

#### *(c) Moneda Funcional y de Presentación*

Los estados financieros están presentados en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal, la cual se considera como la moneda funcional del Banco.

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

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

#### *(a) Base de Consolidación*

##### *(a.1) Subsidiarias*

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

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

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

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

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

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

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



**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(a.5) Pérdida de Control*

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

*(a.6) Participación no Controladora*

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

*(b) Medición de Valor Razonable*

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

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

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

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

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

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

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

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

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

#### (d) *Inversiones en Valores*

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

##### (d.1) *Valores Disponibles para la Venta*

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

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

##### *Deterioro de Valores Disponibles para la Venta*

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*(e) Préstamos*

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

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

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

*(f) Reserva para Pérdidas en Préstamos*

El Banco 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 consolidado de resultados y aumenta una cuenta de reserva para pérdidas en préstamos. La reserva se presenta deducida de los préstamos por cobrar en el estado consolidado de situación financiera. Cuando un préstamo se determina como incobrable, el monto irrecuperable se disminuye de la referida cuenta de reserva y las recuperaciones subsiguientes de préstamos previamente castigados como incobrables, aumentan la cuenta de reserva.

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

*(f.1) Préstamos Individualmente Evaluados*

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

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

#### (f.2) *Préstamos Colectivamente Evaluados*

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

#### (f.3) *Reversión por Deterioro*

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

#### (f.4) *Reserva para Riesgo de Créditos Contingentes*

El Banco utiliza el método de reserva para reconocer posibles pérdidas relacionadas con contingencias de naturaleza crediticia. La reserva se incrementa en base a una provisión que se reconoce como gasto de provisión en el estado consolidado de resultados y se disminuye por castigos en concepto de pérdidas relacionadas con estas contingencias de naturaleza crediticia.

#### (f.5) *Préstamos Renegociados o Reestructurados*

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

#### (g) *Propiedades, Mobiliario, Equipo y Mejoras*

Propiedades, mobiliario, equipo y mejoras comprenden edificios, mobiliario y mejoras utilizados por oficinas y sucursales. Todas las propiedades, mobiliario, equipo y mejoras son registrados al costo histórico menos depreciación acumulada, excepto los terrenos y los edificios que se reconocen a partir del 31 de diciembre de 2015, aplicando el modelo de revaluación. El costo histórico incluye el gasto que es directamente atribuible a la adquisición de los bienes.

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que el Banco obtenga los beneficios económicos futuros asociados al bien y el costo del bien se pueda medir confiablemente. Los costos considerados como reparaciones y mantenimiento se reconocen en el estado consolidado de resultados durante el período financiero en el cual se incurren.

Los gastos de depreciación de propiedades, mobiliario y equipo se reconocen en las operaciones corrientes utilizando el método de línea recta considerando la vida útil de los activos. Los terrenos no se deprecian. La vida útil de los activos se resume como sigue:

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

Las propiedades y equipo se revisan para deterioro siempre que los acontecimientos o los cambios en circunstancias indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable.

El valor en libros de un activo se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el valor recuperable estimado. La cantidad recuperable es la más alta entre el valor razonable del activo menos el costo de vender y su valor en uso.

#### *Modelo de revaluación de propiedades*

Con posterioridad a su reconcomiendo como activo, los terrenos y edificaciones cuyo valor razonable puede medirse con fiabilidad se contabilizara por su valor revaluado, que es su valor razonable en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que hayan sufrido. Las revaluaciones se harán con una frecuencia de tres años, para asegurar que el importe en libros, no difiera del valor razonable al final del período que se informa.

Las disminuciones en el saldo de la reserva pro revaluaciones de propiedades se reducen directamente del saldo de esa reserva.

#### (h) *Activos Clasificados como Mantenidos para la Venta*

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

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

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

(i) *Depósitos, Bonos por Pagar, Financiamientos Recibidos y Valores Comerciales Negociables*

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

(j) *Provisiones*

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

(k) *Garantías Financieras*

Las garantías financieras emitidas son contratos que exigen al Banco realizar pagos específicos en nombre de sus clientes, para reembolsar al beneficiario de la garantía, en caso de que el cliente no cumpla con el pago en la fecha acordada, según los términos y condiciones del contrato.

Los pasivos por garantías financieras son reconocidos inicialmente al valor razonable. Este valor inicial es amortizado por la duración de la garantía financiera. Subsecuentemente, la garantía se registra al mayor entre el monto amortizado y el valor presente de los pagos futuros esperados. Las garantías financieras están incluidas en el estado consolidado de situación financiera dentro del rubro de otros pasivos.

(l) *Ingresos y Gastos por Intereses*

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

(m) *Ingresos y Gastos por Honorarios y Comisiones*

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

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

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

(n) *Ingresos por Dividendos*

Los dividendos son reconocidos en el estado consolidado de resultados cuando el Banco tiene los derechos para recibir el pago establecido.

(o) *Adelantos Recibidos de Clientes*

Los adelantos recibidos de clientes por arrendamiento de bienes se contabilizan como pasivos y se reconocerán como ingresos por la venta o alquiler de bienes, según los acuerdos establecidos en los contratos respectivos.

(p) *Operaciones de Fideicomiso*

Los activos mantenidos en fideicomisos o en función de fiduciario no se consideran parte del Banco, y por consiguiente, tales activos y su correspondiente ingreso no se incluyen en los presentes estados financieros consolidados. Es obligación del Banco administrar los recursos de los fideicomisos de conformidad con los contratos y en forma independiente de su patrimonio.

El Banco cobra una comisión por la administración fiduciaria de los fondos en fideicomisos, la cual es pagada por los fideicomitentes sobre la base del monto que mantengan los fideicomisos o según acuerdos entre las partes. Estas comisiones son reconocidas como ingresos de acuerdo a los términos de los contratos de fideicomisos ya sea de forma mensual, trimestral o anual sobre la base de devengado.

(q) *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 resulta de diferencias temporarias entre los saldos en libros de activo y pasivo para reportes financieros y los saldos para propósitos fiscales, utilizando las tasas impositivas que se espera aplicar a las diferencias temporarias cuando sean reversadas, basándose en las leyes que hayan 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 disminuido total o parcialmente.

(r) *Utilidad por Acción*

La utilidad básica por acción mide el desempeño del Banco sobre el período reportado y se calcula dividiendo la utilidad disponible para los accionistas comunes entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el período.

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

(s) *Información por Segmentos*

Un segmento de negocio es un componente del Banco, cuyos resultados operativos son revisados regularmente por la gerencia para la toma de decisiones acerca de los recursos que serán asignados al segmento y evaluar así su desempeño, y para el cual se tiene disponible información financiera para este propósito.

Los segmentos de negocios presentados en los estados financieros consolidados corresponden a un componente distinguible del Banco que se encarga de proporcionar un producto o servicio individual o un grupo de productos o servicios relacionados dentro de un entorno económico en particular, y que están sujetos a riesgos y beneficios que son diferentes de los otros segmentos del negocio.

(t) *Acciones Preferidas*

Las acciones preferidas se clasifican como parte del patrimonio, debido a que el Banco tiene total discreción en su redención y declaración de dividendos. El pago de los dividendos se deduce de las utilidades no distribuidas.

(u) *Información Comparativa*

Algunas cifras del 2016 incluidas en ciertas notas a los estados financieros consolidados fueron reclasificadas para uniformar su presentación con la de los estados financieros consolidados de 2017. Estas reclasificaciones buscan describir mejor la naturaleza de los saldos y transacciones del Banco, y son por montos que no son considerados de importancia relativa para los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017.

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

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

- **NIIF 9 Instrumentos Financieros:**

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

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



**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

**Estrategia de implementación**

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

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

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

**Clasificación y medición –Activos financieros**

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

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

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

**Costo Amortizado (CA)**

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

**Evaluación del modelo de negocio**

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

- La frecuencia y el valor de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

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

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

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

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

Esta evaluación consideró, entre otros:

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

**Principales clasificaciones por cambios de la norma**

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

**Deterioro de activos financieros**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Incremento Significativo en el Riesgo de Crédito**

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

**Calificación de Riesgo de Crédito**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

**Definición de pérdida**

El Banco consideró un activo financiero en incumplimiento cuando:

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

Al evaluar si un deudor se encuentra en incumplimiento, el Banco consideró los siguientes indicadores:

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

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

**Medición de la PCE**

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

**Insumos en la medición de la PCE**

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

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

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

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

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

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

**Proyección de condiciones futuras**

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

**Impacto en la planificación de capital**

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

**Transición**

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

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

**Revelación**

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

**Evaluación preliminar del impacto**

**Activos Financieros:**

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

La evaluación preliminar del Banco indica que la aplicación de los requisitos de deterioro del NIIF 9 al 31 de diciembre de 2017 impactarán las reservas de instrumentos financieros al 1 de enero del año 2018 con incrementos en un rango aproximado entre B/.9 millones y B/.12 millones en comparación con las reservas por deterioro según NIC 39.

La anterior evaluación es preliminar, debido a que:

- Aún están en proceso algunas actividades de revisión y calibración final de los modelos de estimación de pérdida esperada.
- La implementación de NIIF 9 ha representado cambios significativos en su ambiente de control, sus procesos, infraestructura y aplicaciones tecnológicas y controles internos, en los cuales el Banco se encuentra en la fase final de implementación.



**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

- Aunque se han ejecutado pruebas paralelas de los sistemas en el segundo semestre de 2017, las modificaciones a los sistemas y los controles asociados implementados no han estado operacionales por un plazo prolongado.

Las nuevas políticas contables, suscripciones y juicios son sujetos a cambio hasta tanto el Banco prepare sus primeros estados financieros intermedios al 30 de junio de 2018 que incluirá la fecha inicial de aplicación.

El resultado de la evaluación preliminar efectuada por el Banco, indica que la implementación de la NIIF 9 impactará el impuesto sobre la renta diferido activo con un incremento, en un rango aproximado de B/.2.3 millones y B/.3 millones equivalentes al aumento de reserva estimada.

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

El Banco está evaluando el posible impacto de la aplicación de la NIIF 15 sobre sus estados financieros consolidados.

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

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

**(4) Administración de Riesgos Financieros**

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina a su vez un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio para la contraparte. Las actividades del Banco se relacionan principalmente con el uso de instrumentos financieros incluyendo derivados, y como tal, el estado consolidado de situación financiera se compone principalmente de instrumentos financieros.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

Los instrumentos financieros exponen al Banco a varios tipos de riesgos. La Junta Directiva del Banco ha aprobado una Política de Administración de Riesgos, la cual identifica cada uno de los principales riesgos a los cuales está expuesto el Banco. Para administrar y monitorear estos riesgos, la Junta Directiva ha establecido los siguientes comités, los cuales están conformados por ejecutivos claves:

- Comité de Crédito
- Comité de Activos y Pasivos (ALCO)
- Comité de Riesgo
- Comité de Cumplimiento
- Comité de Auditoría.

Estos comités están encargados de monitorear, controlar y administrar prudentemente los riesgos; estableciendo políticas y límites para su adecuada gestión, además de establecer controles internos apropiados para la presentación de la información financiera del Banco.

Adicionalmente, el Banco está sujeto a las regulaciones de la Superintendencia de Bancos de Panamá y la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, en lo concerniente a concentraciones de riesgos, liquidez y capitalización, entre otras.

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

*(a) Riesgo de Crédito*

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

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

La Junta Directiva ha delegado la responsabilidad para el manejo del riesgo de crédito en los Comités de Crédito y en el Comité de Activos y Pasivos (ALCO), los cuales vigilan periódicamente la condición financiera de los deudores y emisores respectivos, que involucren un riesgo de crédito para el Banco.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

*Análisis de Calidad Crediticia*

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

	<b>Préstamos</b>		<b>Inversiones en Títulos de Deuda</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Máxima exposición</b>				
Valor en libros, bruto	<u>1,341,633,456</u>	<u>1,266,295,323</u>	<u>206,206,417</u>	<u>246,978,463</u>
<b>A costo amortizado</b>				
Normal	1,262,847,672	1,195,117,587	0	0
Mención especial	27,523,988	45,744,559	0	0
Subnormal	24,324,683	10,306,794	0	0
Dudoso	7,094,787	5,120,149	0	0
Irrecuperable	<u>19,842,326</u>	<u>10,006,234</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Monto bruto</b>	<u>1,341,633,456</u>	<u>1,266,295,323</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Reserva por deterioro	(9,906,901)	(6,681,445)	0	0
Comisiones no devengadas	<u>(1,188,425)</u>	<u>(1,332,996)</u>	0	0
<b>Valor en libros, neto</b>	<u>1,330,538,130</u>	<u>1,258,280,882</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Disponibles para la venta</b>				
Riesgo bajo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>206,206,417</u>	<u>246,978,463</u>
<b>Valor en libros</b>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>206,206,417</u>	<u>246,978,463</u>
<b>Préstamos renegociados</b>				
Monto bruto	48,978,845	46,938,019	0	0
Monto deteriorado	5,795,765	4,075,754	0	0
Reserva por deterioro	<u>(2,158,651)</u>	<u>(1,416,773)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Valor en libros, neto</b>	<u>46,820,194</u>	<u>45,521,246</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>No morosos ni deteriorados</b>				
Normal	<u>1,109,904,206</u>	<u>1,035,129,138</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Morosos pero no deteriorados</b>				
1 a 30 días	141,670,676	151,490,671	0	0
31 a 60 días	<u>11,272,790</u>	<u>8,497,778</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Sub total	<u>152,943,466</u>	<u>159,988,449</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Individualmente deteriorados</b>				
Mención especial	17,895,566	37,717,724	0	0
Subnormal	10,340,561	7,296,239	0	0
Dudoso	2,713,143	1,539,026	0	0
Irrecuperable	<u>510,399</u>	<u>1,346,953</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Total</b>	<u>31,459,669</u>	<u>47,899,942</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Reserva por deterioro</b>				
Individual	1,155,864	1,126,847	0	0
Colectiva	<u>8,751,037</u>	<u>5,554,598</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Total de reserva por deterioro</b>	<u>9,906,901</u>	<u>6,681,445</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Operaciones fuera de balance</b>				
Riesgo bajo				
Cartas de crédito	49,273,653	55,464,477	0	0
Garantías emitidas	2,263,174	2,920,752	0	0
Cartas promesas de pago	<u>2,366,907</u>	<u>1,292,458</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>53,903,734</u>	<u>59,677,687</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

*Depósitos Colocados en Bancos*

El Banco mantiene depósitos colocados en bancos por B/.120,956,152 (2016: B/.94,876,044). Esos depósitos se encuentran colocados en instituciones financieras con calificación de riesgo en los rango de AA+ y BBB+, según la agencia calificadora Fitch Ratings Inc.

A continuación detallamos los factores que el Banco ha considerado para determinar su deterioro:

- Deterioro en préstamos e inversiones en títulos de deuda:  
La administración determina si hay evidencia objetiva de deterioro en los préstamos e inversiones, basado en los siguientes criterios establecidos por el Banco:
  - Incumplimiento contractual en el pago del principal o de los intereses;
  - Dificultades en flujos de efectivo experimentadas por el prestatario o emisor;
  - Incumplimiento de los términos y condiciones pactados;
  - Iniciación de un procedimiento de quiebra;
  - Deterioro de la posición competitiva del prestatario o emisor; y
  - Deterioro en el valor de la garantía.
  
- Morosos pero no deteriorados:  
Son considerados en morosidad sin deterioro, es decir sin pérdidas incurridas, los préstamos e inversiones que cuenten con un nivel de garantías y/o fuentes de pago suficientes para cubrir el valor en libros del préstamo o inversión.
  
- Préstamos renegociados o reestructurados:  
Los préstamos o inversiones renegociados o reestructurados son aquellos que, debido a dificultades en la capacidad de pago del deudor, el Banco concede una variación en los términos originales del crédito (saldo, plazo, plan de pago, tasa o garantías). El objetivo es conseguir una situación más favorable para que el Banco recupere la deuda o inversión (véase Nota 27).
  
- Reservas por deterioro:  
El Banco ha establecido reservas para cubrir las pérdidas incurridas en la cartera de préstamos. Estas reservas se calculan de forma individual para los préstamos que son individualmente significativos y colectivamente para los préstamos que no son individualmente significativos. Los préstamos que al ser evaluados de forma individual no presentan deterioro se evalúan de forma colectiva.
  
- Castigos:  
El Banco revisa periódicamente su cartera empresarial deteriorada para identificar aquellos créditos que ameritan ser castigados en función de la incobrabilidad del saldo y hasta por el monto en que las garantías reales no cubren el mismo. Para los préstamos de consumo no garantizados, los castigos se efectúan en función del nivel de morosidad acumulada. En el caso de préstamos de vivienda y de consumo garantizados, el castigo se efectúa al ejecutar la garantía y por el monto estimado en que éstas no cubren el valor en libros del crédito.

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

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

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

	% de exposición que está sujeto a <u>requerimientos de garantías</u>		<u>Tipo de garantía</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	
Préstamos por cobrar	81.57%	83.84%	Efectivo, Propiedades y Equipo

#### Préstamos Hipotecarios Residenciales

La siguiente tabla presenta el rango de relación de préstamos de la cartera hipotecaria con respecto al valor de las garantías ("Loan To Value" – LTV). El LTV es calculado como un porcentaje del monto bruto del préstamo en relación al valor de la garantía. El monto bruto del préstamo, excluye cualquier pérdida por deterioro. El valor de la garantía, para hipotecas, está basado en el valor original de la garantía a la fecha del desembolso y generalmente no se actualiza.

#### Rangos de LTV

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Préstamos hipotecarios residenciales</b>		
Menos del 50%	29,787,893	27,901,119
Entre 51% y 70%	104,498,429	108,935,046
Entre 71% y 90%	238,550,234	268,437,596
Entre 91% y 100%	61,811,227	52,436,585
Más de 100%	<u>40,240,479</u>	<u>3,556,117</u>
	<u>474,888,262</u>	<u>461,266,463</u>

El Banco no actualiza de forma rutinaria la valoración de las garantías mantenidas. Los avalúos de las garantías se actualizan para los préstamos comerciales cada dos años y para los préstamos de consumo cuando el riesgo de crédito de un préstamo se deteriora de manera significativa y el préstamo es supervisado más de cerca. Para los préstamos de dudosa recuperación, el Banco actualiza el avalúo de las garantías porque el valor actual de la garantía es un insumo para la medición del deterioro.

#### Activos Recibidos Mediante la Adjudicación de Garantía

A continuación se presentan los activos financieros y no financieros que el Banco se ha adjudicado como garantías colaterales para asegurar el cobro, incluyendo la ejecución de otras mejoras crediticias durante el año:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Propiedades	<u>4,682,862</u>	<u>1,118,652</u>

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

*Concentración del Riesgo de Crédito*

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

	Préstamos		Inversiones en Títulos de Deuda	
	2017	2016	2017	2016
<b>Valor en libros, bruto</b>	<u>1,341,633,456</u>	<u>1,266,295,323</u>	<u>206,206,417</u>	<u>246,978,463</u>
<b>Concentración por sector:</b>				
Corporativo	628,276,990	604,733,030	165,325,949	193,499,090
Consumo	712,999,651	661,523,476	0	0
Otros sectores	356,815	38,817	40,880,468	53,479,373
	<u>1,341,633,456</u>	<u>1,266,295,323</u>	<u>206,206,417</u>	<u>246,978,463</u>
<b>Concentración geográfica:</b>				
Panamá	1,324,904,478	1,257,675,214	32,465,673	111,436,058
América Latina y el Caribe	16,021,363	7,819,751	0	75,630,720
Estados Unidos de América y Canadá	707,615	800,358	143,995,686	26,910,066
Europa y otros	0	0	29,745,058	33,001,619
	<u>1,341,633,456</u>	<u>1,266,295,323</u>	<u>206,206,417</u>	<u>246,978,463</u>

Las concentraciones geográficas de préstamos están basadas en la ubicación del destino de los fondos desembolsados y en cuanto a las inversiones se basa en la ubicación del emisor.

*Riesgo de Contraparte*

Es el riesgo de que una contraparte incumpla en la liquidación de transacciones de compra o venta de títulos-valores u otros instrumentos negociados en los mercados de valores.

Las políticas de administración de riesgo establecen límites con contrapartes (cuentas de custodia) que determinan, el monto máximo de exposición neta en transacciones por liquidar que el Banco puede tener con una contraparte. El Comité de Activos y Pasivos (ALCO) es responsable de identificar aquellas contrapartes aceptables considerando su trayectoria y capacidad de cumplir sus compromisos.

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

#### (b) *Riesgo de Liquidez*

El riesgo de liquidez se define como el riesgo de que el Banco 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: retiro inesperado de fondos aportados por acreedores o clientes, el deterioro de la calidad de la cartera de préstamos, la reducción en el valor de las inversiones, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo. El Banco administra sus recursos líquidos para honrar sus pasivos a su vencimiento en condiciones normales.

#### Administración del Riesgo de Liquidez

Las políticas de administración de riesgo establecen límites de liquidez que determinan la porción de los activos del Banco que deben ser mantenidos en instrumentos de alta liquidez; límites de composición de financiamiento; límites de apalancamiento; y límites de plazo.

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

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

A continuación se detalla el índice de liquidez del Banco, informado a la Superintendencia de Bancos de Panamá; este índice no debe ser inferior al 30%:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Al cierre del año	40.85%	40.23%
Promedio del año	40.46%	40.71%
Máximo del año	42.76%	46.18%
Mínimo del año	37.64%	36.88%



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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

La siguiente tabla detalla los flujos de efectivo no descontados de los activos y pasivos financieros, y los compromisos de préstamos no reconocidos en agrupaciones de vencimiento contractual por el período remanente desde la fecha del estado de situación financiera:

	Valor Libros	Monto Nominal Entrada(Salida)	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años
<b>2017</b>							
<b>Pasivos Financieros</b>							
Depósitos a la vista	80,668,076	(83,132,140)	(83,132,140)	0	0	0	0
Depósitos de ahorros	314,415,870	(317,819,635)	(317,819,635)	0	0	0	0
Depósitos a plazo fijo	860,144,375	(910,041,391)	(105,354,054)	(85,892,819)	(288,631,018)	(429,933,642)	(229,858)
Financiamientos recibidos	178,293,966	(185,328,908)	(4,702,433)	(40,207,154)	(119,380,261)	(21,039,060)	0
Bonos por pagar	105,546,019	(114,269,938)	0	(3,434,593)	(36,883,595)	(73,951,750)	0
Valores comerciales	84,234,446	(85,482,525)	(15,603,335)	(27,403,618)	(42,475,572)	0	0
Cartas de crédito	0	(49,273,653)	(49,273,653)	0	0	0	0
Garantías emitidas	0	(2,263,174)	(2,263,174)	0	0	0	0
Compromisos de préstamos	0	(2,366,907)	(2,366,907)	0	0	0	0
<b>Total de pasivos</b>	<b>1,623,302,752</b>	<b>(1,749,978,271)</b>	<b>(580,515,331)</b>	<b>(156,938,184)</b>	<b>(487,370,446)</b>	<b>(524,924,452)</b>	<b>(229,858)</b>
<b>Activos Financieros</b>							
Efectivo y efectos de caja	13,302,736	13,302,736	13,302,736	0	0	0	0
Depósitos en bancos	120,956,152	120,969,862	120,885,412	0	84,450	0	0
Inversiones en valores	249,287,355	281,555,427	43,303,624	1,210,094	9,910,800	210,793,853	16,337,056
Préstamos, saldo bruto	<u>1,341,633,456</u>	<u>2,040,309,749</u>	<u>32,030,873</u>	<u>41,482,630</u>	<u>192,167,504</u>	<u>624,035,987</u>	<u>1,150,592,755</u>
<b>Total de activos</b>	<b>1,725,179,699</b>	<b>2,456,137,774</b>	<b>209,522,645</b>	<b>42,692,724</b>	<b>202,162,754</b>	<b>834,829,840</b>	<b>1,166,929,811</b>
<b>2016</b>							
<b>Pasivos Financieros</b>							
Depósitos a la vista	84,863,320	(86,181,494)	(86,181,494)	0	0	0	0
Depósitos de ahorros	353,895,979	(356,522,122)	(356,522,122)	0	0	0	0
Depósitos a plazo fijo	817,866,216	(861,311,937)	(86,048,580)	(79,095,159)	(333,668,314)	(362,499,885)	0
Financiamientos recibidos	147,312,402	(150,567,663)	(27,314,381)	(1,280,647)	(96,239,695)	(25,732,940)	0
Bonos por pagar	115,122,679	(129,150,986)	0	(3,456,918)	(11,430,056)	(114,264,012)	0
Valores comerciales	64,611,435	(65,480,545)	(12,570,988)	(18,087,311)	(34,822,246)	0	0
Cartas de crédito	0	(55,464,477)	(55,464,477)	0	0	0	0
Garantías emitidas	0	(2,920,752)	(2,920,752)	0	0	0	0
Compromisos de préstamos	0	(1,292,458)	(1,292,458)	0	0	0	0
<b>Total de pasivos</b>	<b>1,583,672,031</b>	<b>(1,708,892,435)</b>	<b>(628,315,252)</b>	<b>(101,920,035)</b>	<b>(476,160,311)</b>	<b>(502,496,837)</b>	<b>0</b>
<b>Activos Financieros</b>							
Efectivo y efectos de caja	12,762,211	12,762,211	12,762,211	0	508,090	0	0
Depósitos en bancos	94,876,044	94,903,539	94,395,449	0	0	0	0
Inversiones en valores	293,386,055	378,788,452	44,818,662	1,471,306	13,077,677	170,360,294	149,060,513
Préstamos, saldo bruto	<u>1,266,295,323</u>	<u>1,847,958,259</u>	<u>52,278,854</u>	<u>41,386,658</u>	<u>204,819,011</u>	<u>540,615,693</u>	<u>1,008,858,043</u>
<b>Total de activos</b>	<b>1,667,319,633</b>	<b>2,334,412,461</b>	<b>204,255,176</b>	<b>42,857,964</b>	<b>218,404,778</b>	<b>710,975,987</b>	<b>1,157,918,556</b>

Para los activos y pasivos financieros, el monto nominal es medido con base en los flujos de efectivo no descontados e incluyen los intereses estimados por pagar, razón por la cual difieren de los importes presentados en el estado consolidado de situación financiera.

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

(Panamá, República de Panamá)

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

La siguiente tabla muestra los importes en libros de los activos y pasivos financieros no derivados que se esperan recuperar o liquidar posterior a doce meses después de la fecha de reporte:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Activos Financieros</b>		
Valores disponibles para la venta	<u>202,042,727</u>	<u>243,961,008</u>
Préstamos	<u>1,156,273,761</u>	<u>1,039,455,656</u>
<b>Pasivos Financieros</b>		
Depósitos de clientes	<u>401,807,072</u>	<u>337,341,535</u>
Financiamientos recibidos	<u>20,000,000</u>	<u>25,000,000</u>
Bonos por pagar	<u>69,536,201</u>	<u>105,219,653</u>

La tabla a continuación muestra los activos del Banco comprometidos y disponibles como colateral o garantía en relación con algún pasivo financiero u otro compromiso; los disponibles representan aquellos activos que en un futuro pueden ser utilizados como garantía de futuros compromisos o financiamientos:

<u>2017</u>	<u>Comprometido como Colateral</u>	<u>Disponible como Colateral</u>	<u>Otros*</u>	<u>Total</u>
Préstamos	171,858,328	0	1,169,775,128	1,341,633,456
Inversiones en valores	<u>155,028,419</u>	<u>91,453,927</u>	<u>2,805,009</u>	<u>249,287,355</u>
	<u>326,886,747</u>	<u>91,453,927</u>	<u>1,172,580,137</u>	<u>1,590,920,811</u>
<u>2016</u>	<u>Comprometido como Colateral</u>	<u>Disponible como Colateral</u>	<u>Otros*</u>	<u>Total</u>
Préstamos	175,976,009	0	1,090,319,314	1,266,295,323
Inversiones en valores	<u>133,213,270</u>	<u>153,914,300</u>	<u>6,258,485</u>	<u>293,386,055</u>
	<u>309,189,279</u>	<u>153,914,300</u>	<u>1,096,577,799</u>	<u>1,559,681,378</u>

\* Representa activos que no están restringidos para ser usados como colateral; sin embargo, el Banco no los consideraría como disponibles para asegurar fondos durante el curso normal del negocio.

Estos activos financieros comprometidos como colaterales o garantía se encuentran restringidos bajo términos y condiciones que son usuales para tales actividades.

**(c) Riesgo de Mercado**

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero del Banco se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios, y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos. Estos elementos causan que el Banco esté sujeto 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.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

Las políticas de administración de riesgo establecen el cumplimiento de límites por instrumento financiero, límites respecto al monto máximo de pérdida a partir del cual se requiere el cierre de las posiciones que causaron dicha pérdida y el requerimiento que, salvo aprobación de la Junta Directiva, sustancialmente todos los activos y pasivos estén denominados en dólares de los Estados Unidos de América o en balboas.

Administración de Riesgo de Mercado

Las políticas de inversión del Banco disponen del cumplimiento de límites por monto total de la cartera de inversiones, límites individuales por tipo de activo, por institución, por emisor y/o emisión y plazos máximos.

Adicionalmente, el Banco ha establecido límites máximos para pérdidas por riesgo de mercado en su cartera de inversiones que pueden ser producto de movimientos en las tasas de interés, riesgo de crédito y fluctuaciones en los valores de mercado de las inversiones. Las políticas y la estructura de límites de exposición a inversiones que se incluyen en el Manual de Inversiones son establecidas y aprobadas por la Junta Directiva del Banco en base a lo recomendado por los Comités de Activos y Pasivos (ALCO) y de Riesgo.

Actualmente, la política de inversiones del Banco no contempla inversiones por cuenta propia en los mercados de divisas ni en "commodities".

La totalidad de los instrumentos financieros del Banco se denominan en dólares de los Estados Unidos de América.

Exposición a Riesgo de Mercado

El Banco utiliza, para medir la exposición al riesgo de mercado, el modelo Valor en Riesgo ("VaR" - "Value at Risk"), a través del cual se determina la pérdida máxima esperada que pueda surgir dentro de un período determinado, lo cual se denomina horizonte temporal y con un determinado nivel de confianza.

El modelo utilizado en el Banco para el cálculo del VaR es la Metodología Monte Carlo, con un horizonte de tiempo de 1 día y un nivel de confianza del 99%, sobre el portafolio que posee cotización en Bloomberg.

El modelo de VaR es una herramienta importante en la medición de los riesgos de mercado; sin embargo, supone lo siguiente:

- Movimientos normales de mercado (están excluidas las grandes crisis financieras)
- No calcula la pérdida máxima de la cartera
- De las pérdidas reales que genere la cartera, posteriormente algunas estarán por encima del VaR.

El riesgo de mercado se origina por las posiciones abiertas en las tasas de interés, las tasas de cambio de moneda y de los valores compuestos por acciones. Todos estos elementos están expuestos a los movimientos generales y específicos de mercado y pueden causar que se reduzca el valor de un activo financiero. La Unidad de Riesgo conjuntamente con la Tesorería propone unos límites de VaR que deben ser aprobados por el Comité de Riesgo y ratificados por la Junta Directiva del Banco.

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

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

Dichos límites son verificados sobre una base diaria por la Unidad de Riesgo.

Los cálculos efectuados por la administración utilizando la metodología del VaR se detallan a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Al final del año	392,210	1,181,268
Promedio del año	864,745	1,419,695
Máximo del año	1,169,280	1,859,686
Mínimo del año	391,854	811,963

A continuación se presentan la composición y el análisis de cada uno de los tipos de riesgo de mercado:

#### Riesgo de Tasa de Interés

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 meses a 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
<b>2017</b>						
<b>Activos:</b>						
Depósitos en bancos	120,871,702	0	84,450	0	0	120,956,152
Valores disponibles para la venta	1,034,021	726,137	14,517,878	186,588,984	3,339,397	206,206,417
Préstamos, saldo bruto	33,144,945	40,866,134	204,277,629	846,672,418	216,672,330	1,341,633,456
<b>Total de activos</b>	<u>155,050,668</u>	<u>41,592,271</u>	<u>218,879,957</u>	<u>1,033,261,402</u>	<u>220,011,727</u>	<u>1,668,796,025</u>
<b>Pasivos:</b>						
Depósitos de ahorros	314,415,870	0	0	0	0	314,415,870
Depósitos a plazo fijo	107,107,800	81,004,757	270,224,746	401,613,072	194,000	860,144,375
Financiamientos recibidos	4,640,912	67,500,000	86,153,054	20,000,000	0	178,293,966
Bonos por pagar	0	2,483,436	33,526,382	69,536,201	0	105,546,019
Valores comerciales negociables (VCN's)	15,354,355	27,001,154	41,878,937	0	0	84,234,446
<b>Total de pasivos</b>	<u>441,518,937</u>	<u>177,989,347</u>	<u>431,783,119</u>	<u>491,149,273</u>	<u>194,000</u>	<u>1,542,634,676</u>
<b>Margen de sensibilidad de tasa de interés</b>	<u>(286,468,269)</u>	<u>(136,397,076)</u>	<u>(212,903,162)</u>	<u>542,112,129</u>	<u>219,817,727</u>	<u>126,161,349</u>
<b>2016</b>						
<b>Activos:</b>						
Depósitos en bancos	94,376,044	0	500,000	0	0	94,876,044
Valores disponibles para la venta	762,854	1,608,585	13,584,030	139,901,812	91,121,182	246,978,463
Préstamos, saldo bruto	46,224,425	36,705,501	202,331,477	797,076,806	183,957,114	1,266,295,323
<b>Total de activos</b>	<u>141,363,323</u>	<u>38,314,086</u>	<u>216,415,507</u>	<u>936,978,618</u>	<u>275,078,296</u>	<u>1,608,149,830</u>
<b>Pasivos:</b>						
Depósitos de ahorros	353,895,979	0	0	0	0	353,895,979
Depósitos a plazo fijo	89,107,503	74,319,075	317,098,103	337,341,535	0	817,866,216
Financiamientos recibidos	27,300,000	36,000,006	59,012,396	25,000,000	0	147,312,402
Bonos por pagar	0	2,475,756	7,427,270	105,219,653	0	115,122,679
Valores comerciales negociables (VCN's)	12,403,351	17,766,559	34,441,525	0	0	64,611,435
<b>Total de pasivos</b>	<u>482,706,833</u>	<u>130,561,396</u>	<u>417,979,294</u>	<u>467,561,188</u>	<u>0</u>	<u>1,498,808,711</u>
<b>Margen de sensibilidad de tasa de interés</b>	<u>(341,343,510)</u>	<u>(92,247,310)</u>	<u>(201,563,787)</u>	<u>469,417,430</u>	<u>275,078,296</u>	<u>109,341,119</u>

***Riesgo de Precio***

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

El Banco está expuesto al riesgo de precio de los títulos valores clasificados como disponibles para la venta. Para gestionar el riesgo de precio derivado de las inversiones en instrumentos de patrimonio el Banco diversifica su cartera, en función de los límites establecidos.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

Las acciones y fondos mutuos se resumen a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Acciones y fondos mutuos</b>		
Acciones comunes listadas en bolsa	800,000	800,000
Acciones comunes no listadas en bolsa	0	3,234
Acciones de capital no listadas en bolsa	119,048	119,048
Acciones preferidas listadas en bolsa	42,161,890	41,659,781
Acciones preferidas no listadas en bolsa	0	2,000,000
Fondo privado de inversión no listado en bolsa	0	75,403
Sociedad de inversión abierta listada en bolsa	0	1,750,126
	<u>43,080,938</u>	<u>46,407,592</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Por concentración geográfica</b>		
Panamá	919,048	4,747,810
Estados Unidos de América y Canadá	39,092,161	24,602,829
Europa	<u>3,069,729</u>	<u>17,056,953</u>
	<u>43,080,938</u>	<u>46,407,592</u>

*(d) Riesgo Operacional*

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

El objetivo del Banco, en materia de Riesgo Operativo, es establecer un sistema de gestión y mejora continua de los procesos claves y críticos que se aplicarán de forma integral a los niveles de líneas de negocio aprobadas por el Banco, así como de la estructura de control y auditoría de esos procesos y controles.

La estructura de Administración de Riesgo Operativo ha sido elaborada para proporcionar segregación de responsabilidades entre los dueños, los ejecutores, las áreas de control y las áreas que se encargan de asegurar el cumplimiento de las políticas y los procedimientos. Todas las unidades de negocios y soporte asumen un rol activo en la gestión del Riesgo Operativo y son responsables de ejecutar sus funciones de acuerdo a los procedimientos existentes, manteniendo una actitud proactiva en la gestión y prevención de estos riesgos.

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

La implementación de esta estructura de administración de riesgos ha implicado que el Banco adopte una metodología de evaluación de procesos basadas en riesgos, la cual consiste en identificar y evaluar los riesgos inherentes a los procesos claves y definir los controles mitigantes asociados. Estas actividades han sido documentadas a través de matrices de riesgos.

El modelo de Administración de Riesgo Operativo, abarca como puntos principales:

- Identificación y evaluación de los riesgos
- Reporte de eventos de pérdidas e incidentes
- Definición de acciones mitigantes
- Seguimiento oportuno a la ejecución de planes de acciones definidos por las áreas
- Evaluar el nivel de riesgo operativo en las nuevas iniciativas del Banco, productos y/o servicios y mejoras significativas a los procesos.

Por otra parte, se ha diseñado un Plan de Continuidad de Negocio para asegurar la disponibilidad de los procesos críticos del Banco, en caso de que se presente un evento o desastre que paralice el flujo normal del negocio.

**(e) Administración de Capital**

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

El Banco está sujeto a lo establecido en la Ley Bancaria, la cual establece que el índice total de adecuación de capital no podrá ser inferior al 8% del total de sus activos ponderados y operaciones fuera de balance que representen una contingencia irrevocable, ponderados en función a sus riesgos. Para los efectos del mencionado Acuerdo, el requerimiento de adecuación de capital se calculará en base consolidada.

El Capital regulatorio del Banco, conforme a los Acuerdos No.001-2015 y No.003-2016, se compone de tres pilares:

- Capital Primario (Pilar 1): Comprende el capital social pagado en acciones, las reservas declaradas, las utilidades retenidas y las participaciones representativas de los intereses no controlados en cuentas de capital de subsidiarias consolidadas, otras partidas del resultado integral acumuladas, instrumentos emitidos por el sujeto regulado que cumplan con las características para su inclusión en capital primario adicional y cualquier ajuste regulatorio especificado en el Acuerdo No. 001-2015.

Las reservas declaradas son aquéllas clasificadas por el Banco como reserva de capital para reforzar su situación financiera, provenientes de utilidades retenidas y sujetas a lo establecido en el artículo 69 de la Ley Bancaria.

Las utilidades retenidas son las utilidades no distribuidas del período corriente y de períodos anteriores.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

- Capital Secundario (Pilar 2): Comprende las reservas no declaradas, las reservas de reevaluación, las reservas generales para pérdidas, los instrumentos híbridos de capital y deuda y cualquier ajuste regulatorio aplicado al cálculo del capital secundario contemplados en el Acuerdo No. 001-2015. La suma de los elementos computados como capital secundario estará limitada a un máximo del 100% de la suma de los elementos del capital primario.
- Provisión Dinámica (Pilar 3): Según lo definido en el Acuerdo No. 004-2013.

No se han presentado cambios en las políticas, procesos y administración de capital por parte del Banco durante el año.

A continuación se presenta el cálculo del índice de capital regulatorio basado en las cifras presentadas en el estado consolidado de situación financiera:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Capital primario ordinario</b>		
Acciones comunes	34,274,864	27,259,805
Capital pagado en exceso	79,361,643	51,020,808
Utilidades no distribuidas	25,362,037	26,010,268
Otras partidas de resultado integral	<u>(6,225,562)</u>	<u>(10,896,273)</u>
<b>Total de capital primario ordinario</b>	<u>132,772,982</u>	<u>93,394,608</u>
<b>Capital ordinario adicional</b>		
Acciones preferidas	<u>0</u>	<u>34,000,000</u>
<b>Total capital ordinario adicional</b>	<u>0</u>	<u>34,000,000</u>
<b>Provisión dinámica</b>	<u>21,610,981</u>	<u>18,188,413</u>
Total fondos de capital regulatorio	<u>154,383,963</u>	<u>145,583,021</u>
Total de activos ponderados por riesgo	<u>1,169,840,300</u>	<u>1,168,243,713</u>
<b>Índice de capital</b>		
Total de fondos de capital regulatorio expresado en porcentaje sobre los activos ponderados por riesgo	<u>13.20%</u>	<u>12.46%</u>



**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

La administración del Banco, en la preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, ha efectuado juicios, estimaciones y 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 basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

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

**(a) *Determinación de Control sobre Entidades Participadas***

Los indicadores de control que se indican en la Nota 3(a) están sujetos al juicio de la administración y pueden tener un efecto significativo en el caso de los intereses o participaciones del Banco en entidades estructuradas y fondos de inversión.

– **Sociedades de Inversión y Vehículos Separados**

El Banco actúa como administrador de activos en beneficio de otras partes a través de fondos de sociedades de inversión y vehículos separados. Al evaluar si el Banco controla estos fondos de inversión se han tomado en consideración factores tales como: el alcance de su autoridad para tomar decisiones sobre la participada, los derechos mantenidos por otras partes, la remuneración a la que tiene derecho conforme a los acuerdos de remuneración y su exposición a la variabilidad de los rendimientos. Como resultado, el Banco ha concluido que actúa como agente de las inversiones para todos los casos y, por ende, no consolida estas sociedades de inversión y vehículos separados. (Véase la Nota 26).

**(b) *Pérdidas por Deterioro sobre Préstamos***

El Banco revisa sus carteras de préstamos en la fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro en un préstamo o cartera de préstamos que debe ser reconocida en los resultados del año. Al determinar si una pérdida por deterioro debe ser registrada en el estado consolidado de resultados, el Banco toma decisiones en cuanto a si existe información observable que indique que existe una reducción del valor del préstamo que puede ser medida en los flujos de efectivo futuros estimados de los préstamos.

Esta evidencia incluye información observable que indique que ha habido un cambio adverso en la condición de pago de los prestatarios, o condiciones económicas que correlacionen con incumplimientos en préstamos. La metodología y presunciones usadas para estimar la suma y el tiempo de los flujos de efectivo futuros son revisadas regularmente para reducir cualquier diferencia entre los estimados de pérdida y la experiencia actual de pérdida.

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

#### (c) *Deterioro en Inversiones en Valores Disponibles para la Venta*

El Banco determina que las inversiones disponibles para la venta tienen deterioro cuando ha habido una disminución significativa o prolongada en el valor razonable por debajo de su costo. Esta determinación de qué es significativa o prolongada requiere juicio. Adicionalmente, el deterioro puede ser apropiado cuando existe evidencia de un deterioro en la salud financiera del emisor, desempeño de la industria o el sector, cambios en la tecnología o en sus flujos de efectivo operativos y financieros.

#### (d) *Impuesto sobre la Renta*

El Banco está sujeto 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. El Banco reconoce obligaciones por cuestiones de auditorías de impuestos anticipadas con base 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) Ganancia en Instrumentos Financieros, Neta

La ganancia neta en ventas de valores disponibles para la venta incluida en el estado consolidado de resultados, fue por B/.803,462 (2016: B/.2,683,185).

### (7) Otros Ingresos

Los otros ingresos incluidos en el estado consolidado de resultados, se resumen a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ganancia neta en ventas de bienes adjudicados	166,296	0
Comisiones por cartas de crédito	133,160	158,097
Otros ingresos de corresponsalía	205,511	214,703
Otros	<u>683,801</u>	<u>1,865,567</u>
	<u>1,188,768</u>	<u>2,238,367</u>

### (8) Salarios, Gastos de Personal y Otros Gastos

El detalle de los salarios, gastos de personal y otros gastos se presenta a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Salarios y otros gastos de personal:</b>		
Salarios y remuneraciones	10,843,183	10,934,799
Prestaciones laborales	1,313,182	1,382,366
Prima de antigüedad e indemnización	314,199	479,710
Otros	<u>935,553</u>	<u>666,988</u>
	<u>13,406,117</u>	<u>13,463,863</u>

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

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados****(8) Salarios, Gastos de Personal y Otros Gastos, continuación**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Otros gastos:</b>		
Alquileres	765,417	929,886
Honorarios profesionales y legales	1,549,688	1,470,604
Impuestos, distintos de renta	1,482,270	1,317,612
Seguros	225,058	250,853
Papelería y útiles de oficina	164,953	209,291
Propaganda y promoción	810,270	829,081
Electricidad	298,868	312,003
Teléfono y comunicaciones	468,474	484,185
Combustible	148,744	150,016
Aseo y limpieza	150,019	150,760
Transporte	620,959	698,996
Viáticos, viajes y dietas	826,673	797,231
Reparaciones y mantenimiento	837,907	926,496
Cuotas y suscripciones	222,970	121,498
Vigilancia y seguridad	256,546	262,925
Servicios tecnológicos	303,128	308,635
Servicios varios	267,205	203,176
Procesamiento de tarjeta VISA	269,949	331,692
Provisión para activos mantenidos para la venta	1,000,000	0
Otros	<u>1,047,022</u>	<u>903,813</u>
	<u>11,716,120</u>	<u>10,658,753</u>

**(9) Impuesto sobre la Renta**

Las declaraciones del impuesto sobre la renta del Banco y sus subsidiarias constituidas en la República de Panamá, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2017. De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, las compañías incorporadas en Panamá están exentas del pago del impuesto sobre la renta de las ganancias provenientes de operaciones extranjeras, de los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, de títulos de deuda del gobierno de Panamá y de las inversiones en valores listados con la Superintendencia del Mercado de Valores y negociados en la Bolsa de Valores de Panamá, S. A.

La tarifa para calcular el impuesto sobre la renta es de 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 resulte mayor entre:

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

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

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados****(9) Impuesto sobre la Renta, continuación**

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

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Impuesto corriente:</b>		
Impuesto estimado	4,306,254	2,127,996
<b>Impuesto diferido:</b>		
(Reversión) originación de diferencias temporarias	(1,069,710)	13,313
Procedente de pérdidas fiscales, de períodos anteriores expiradas	<u>3,351</u>	<u>25,394</u>
Total de gasto por impuesto sobre la renta	<u><u>3,239,895</u></u>	<u><u>2,166,703</u></u>

La conciliación de la utilidad antes del impuesto sobre la renta con la renta gravable neta se detalla a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	20,251,774	20,256,549
Ingresos extranjeros, exentos y no gravables	(12,607,694)	(15,621,053)
Costos y gastos no deducibles y fuente extranjera	5,409,201	4,132,889
Arrastre de pérdidas fiscales	<u>(93,701)</u>	<u>(101,573)</u>
Renta gravable neta	<u><u>12,959,580</u></u>	<u><u>8,666,812</u></u>
Total de gasto del impuesto sobre la renta	<u><u>3,239,895</u></u>	<u><u>2,166,703</u></u>

Tasa efectiva del impuesto estimado sobre la utilidad financiera se determina así:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	<u><u>20,251,774</u></u>	<u><u>20,256,549</u></u>
Gasto de impuesto sobre la renta	<u><u>3,239,895</u></u>	<u><u>2,166,703</u></u>
Tasa efectiva del impuesto sobre la renta	<u><u>16.0%</u></u>	<u><u>10.7%</u></u>

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

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados****(9) Impuesto sobre la Renta, continuación**

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

<u>2017</u>	<u>Saldo Inicial</u>	<u>Reconocimiento en resultados</u>	<u>Saldo Final</u>
Reserva para pérdidas en préstamos	2,335,001	1,069,710	3,404,711
Arrastre de pérdidas fiscales	<u>77,866</u>	<u>(3,351)</u>	<u>74,515</u>
Total	<u>2,412,867</u>	<u>1,066,359</u>	<u>3,479,226</u>

  

<u>2016</u>	<u>Saldo Inicial</u>	<u>Reconocimiento en resultados</u>	<u>Saldo Final</u>
Reserva para pérdidas en préstamos	2,348,314	(13,313)	2,335,001
Arrastre de pérdidas fiscales	<u>103,260</u>	<u>(25,394)</u>	<u>77,866</u>
Total	<u>2,451,574</u>	<u>(38,707)</u>	<u>2,412,867</u>

Con base en los resultados actuales y proyectados, la administración del Banco y sus subsidiarias consideran que habrá ingresos gravables suficientes para absorber los impuestos diferidos activos y pasivos que se describen en el estado consolidado de situación financiera.

Al 31 de diciembre de 2017, el Banco mantenía un saldo de pérdidas fiscales acumuladas por B/.298,060 (2016: B/.311,465). Las pérdidas de impuesto acumuladas podrían utilizarse durante cinco años a razón de 20% por año sin exceder el 50% de los ingresos gravables. Estas pérdidas acumuladas disponibles, se distribuyen como sigue:

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

**(10) Utilidad por Acción**

El cálculo de la utilidad por acción se basa en la utilidad neta atribuible a los accionistas comunes, menos dividendos pagados de acciones preferidas que asciende a B/.1,585,861 (2016: B/.2,557,535) entre la cantidad promedio ponderada de acciones comunes en circulación durante el período terminado al 31 de diciembre de 2017 que asciende a 30,067,815 (2016: 27,259,805).

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**(10) Utilidad por Acción, continuación**

A continuación, se presenta el cálculo de la utilidad básica por acción:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad del año, totalmente atribuible a la compañía controladora	17,011,879	18,089,846
Menos:		
Dividendos pagados – acciones preferidas	<u>(1,585,861)</u>	<u>(2,557,535)</u>
Utilidad neta atribuible a los accionistas comunes	<u>15,426,018</u>	<u>15,532,311</u>
Promedio ponderado de acciones comunes (nota 21)	<u>30,067,815</u>	<u>27,259,805</u>
Utilidad básica por acción	<u>0.51</u>	<u>0.57</u>

**(11) Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo y efectos de caja	13,302,736	12,762,211
Depósitos a la vista	53,284,556	35,223,279
Depósitos a plazo	<u>67,671,596</u>	<u>59,652,765</u>
	134,258,888	107,638,255
Menos: Depósitos en bancos que devengan intereses, con vencimientos mayores a 90 días y pignorados:	<u>562,524</u>	<u>4,045,232</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado consolidado de flujos de efectivo</b>	<u>133,696,364</u>	<u>103,593,023</u>

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

La composición de estos valores se presenta a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bonos corporativos	165,325,949	193,499,089
Bonos de bancos multilaterales	29,745,058	11,207,325
Bonos de la República de Panamá	11,135,410	42,272,049
Acciones y fondos mutuos	<u>43,080,938</u>	<u>46,407,592</u>
	<u>249,287,355</u>	<u>293,386,055</u>

El Banco mantiene acciones de capital por un monto de B/.919,048 (2016: B/.2,922,282), las cuales se mantienen al costo de adquisición por no haber podido determinar de forma confiable su valor razonable.

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

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados****(13) Préstamos**

El detalle de la cartera de préstamos por producto se presenta a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Sector interno:</b>		
Hipotecarios residenciales	474,888,262	461,266,463
Personales y autos	196,339,799	165,006,143
Tarjetas de crédito	14,923,682	15,052,006
Hipotecarios comerciales	14,708,343	12,590,905
Líneas de crédito y préstamos comerciales	265,597,175	251,039,474
Agropecuarios	153,215,085	140,150,238
Financiamientos interinos	145,114,459	149,320,479
Arrendamientos financieros	11,195,853	10,597,246
Facturas descontadas	556,220	831,754
Prendarios	27,150,052	27,638,766
Sobregiros	<u>21,215,548</u>	<u>24,181,740</u>
Total sector interno	<u>1,324,904,478</u>	<u>1,257,675,214</u>
<b>Sector externo:</b>		
Personales y autos	153,005	153,005
Líneas de crédito y préstamos comerciales	152,153	437,867
Prendarios	6,000,000	6,000,000
Sobregiros	<u>10,423,820</u>	<u>2,029,237</u>
Total sector externo	<u>16,728,978</u>	<u>8,620,109</u>
Total de préstamos	<u>1,341,633,456</u>	<u>1,266,295,323</u>

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	6,681,445	7,367,921
Provisión cargada a gastos	4,503,472	3,960,946
Recuperaciones	256,250	235,419
Castigos	<u>(1,534,266)</u>	<u>(4,882,841)</u>
Saldo al final del año	<u>9,906,901</u>	<u>6,681,445</u>

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

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados****(13) Préstamos, continuación**

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

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

Durante el periodo 2017, el Banco realizó venta parcial a terceras partes de cartera hipotecaria de interés preferencial por la suma de B/.20,806,048, a su valor en libros a la fecha de venta.

**(14) Propiedades, Mobiliario, Equipo y Mejoras**

Las propiedades, mobiliario, equipo y mejoras se resumen como sigue:

<u>2017</u>	<u>Terrenos y Edificios</u>	<u>Equipo Rodante</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Total</u>	
<b>Costo:</b>					
Al inicio del año	36,411,916	294,507	19,139,349	55,845,772	
Compras	<u>518,868</u>	<u>0</u>	<u>829,522</u>	<u>1,348,390</u>	
Al final del año	<u>36,930,784</u>	<u>294,507</u>	<u>19,968,871</u>	<u>57,194,162</u>	
<b>Depreciación acumulada:</b>					
Al inicio del año	3,249,241	142,190	11,586,125	14,977,556	
Gasto del año	1,081,291	52,192	1,932,620	3,066,103	
Al final del año	<u>4,330,532</u>	<u>194,382</u>	<u>13,518,745</u>	<u>18,043,659</u>	
Saldo neto	<u>32,600,252</u>	<u>100,125</u>	<u>6,450,126</u>	<u>39,150,503</u>	
	<u>Diciembre 2016</u>	<u>Terrenos y Edificios</u>	<u>Equipo Rodante</u>	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Total</u>
<b>Costo:</b>					
Al inicio del año		37,105,743	590,083	17,507,052	55,202,878
Compras		505,568	54,995	1,633,330	2,193,893
Ventas		<u>(972,279)</u>	<u>(350,571)</u>	<u>(1,033)</u>	<u>(1,323,883)</u>
Disminución de revaluación por venta		<u>(227,116)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(227,116)</u>
Al final del año		<u>36,411,916</u>	<u>294,507</u>	<u>19,139,349</u>	<u>55,845,772</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>					
Al inicio del año		2,641,679	320,980	9,815,199	12,777,858
Gasto del año		820,435	69,085	1,771,116	2,660,636
Ventas		<u>(212,873)</u>	<u>(247,875)</u>	<u>(190)</u>	<u>(460,938)</u>
Al final del año		<u>3,249,241</u>	<u>142,190</u>	<u>11,586,125</u>	<u>14,977,556</u>
Saldo neto		<u>33,162,675</u>	<u>152,317</u>	<u>7,553,224</u>	<u>40,868,216</u>



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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(15) Otras Cuentas por Cobrar**

A continuación se presenta un detalle de las otras cuentas por cobrar:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por cobrar relacionadas (nota 23)	3,652,221	3,802,879
Otras	<u>5,916,904</u>	<u>4,261,434</u>
	<u>9,569,125</u>	<u>8,064,313</u>

**(16) Otros Activos**

El saldo de los otros activos se detalla a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Depósitos de garantía	103,954	103,643
Activos mantenidos para la venta	2,219,229	3,219,134
Bienes adjudicados mantenidos para la venta	14,434,249	11,887,319
Bienes adjudicados en administración	2,259,769	0
Fondo de cesantía, neto de reserva	937,992	753,822
Crédito fiscal por intereses preferenciales	16,061,873	14,066,565
Cheques a compensar	251,488	279,172
Bienes en proceso de adjudicación	1,962,088	1,991,155
Efectivo restringido en Credit Suisse	7,827,889	7,840,000
Otros	<u>14,502,697</u>	<u>13,217,156</u>
	<u>60,561,228</u>	<u>53,357,966</u>

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

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados****(17) Financiamientos Recibidos**

Los términos y condiciones de los financiamientos recibidos por el Banco se detallan a continuación:

<u>2017</u>	<u>Tasa de Interés Nominal Anual</u>	<u>Año de Vencimiento</u>	<u>Valor en Libros</u>
Línea de crédito	Libor 6M + 1.80%	2018	3,738,900
Línea de crédito	Libor 6M + 1.80%	2018	5,260,983
Línea de crédito	Libor 6M + 0.25%	2018	6,999,993
Línea de crédito	Libor 6M + 0.25%	2018	8,718,033
Línea de crédito	Libor 6M + 0.25%	2018	787,374
Línea de crédito	Libor 6M + 0.20%	2018	5,000,000
Línea de crédito	Libor 6M + 2.00%	2018	4,640,911
Línea de crédito	Libor 6M + 1.45%	2018	36,500,000
Línea de crédito	Libor 6M + 1.50%	2018	3,000,000
Línea de crédito	Libor 6M + 1.50%	2018	14,000,000
Línea de crédito	Libor 12M + 2.00%	2018	5,950,000
Línea de crédito	Tasa fija 4.00%	2018	6,500,000
Línea de crédito	Libor 6M + 1.75%	2018	28,000,000
Línea de crédito	Libor 1M + 0.95%	2018	9,197,772
Préstamo a término	Libor 6M + 3.70%	2018	10,000,000
Préstamo a término	Libor 3M + 3.70%	2018	10,000,000
Préstamo a término	Libor 6M + 3.30%	2022	20,000,000
			<u>178,293,966</u>

<u>2016</u>	<u>Tasa de Interés Nominal Anual</u>	<u>Año de Vencimiento</u>	<u>Valor en Libros</u>
Línea de crédito	Libor 3M + 0.95%	2017	6,322,079
Línea de crédito	Libor 12M + 0.99%	2017	26,765,121
Línea de crédito	Libor 6M + 1.80%	2017	1,330,450
Línea de crédito	Libor 6M + 1.80%	2017	2,098,800
Línea de crédito	Libor 6M + 1.80%	2017	5,570,719
Línea de crédito	Libor 6M + 1.80%	2017	6,999,916
Línea de crédito	Libor 6M + 1.80%	2017	584,488
Línea de crédito	Libor 6M + 1.80%	2017	1,046,265
Línea de crédito	Libor 6M + 1.80%	2017	3,738,364
Línea de crédito	Libor 6M + 1.80%	2017	4,556,200
Línea de crédito	Tasa fija 1.78%	2017	27,300,000
Línea de crédito	Tasa fija 1.60%	2017	36,000,000
Línea de crédito	Libor 6M + 3.70%	2018	10,000,000
Línea de crédito	Libor 6M + 3.70%	2018	10,000,000
Línea de crédito	Libor 6M + 2.00%	2018	5,000,000
			<u>147,312,402</u>

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

### (17) Financiamientos Recibidos, continuación

El movimiento de los financiamientos recibidos se detalla a continuación para propósito de conciliación con el estado consolidado de flujos de efectivo:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	147,312,402	132,566,118
Producto de nuevos financiamientos recibidos	125,918,601	124,566,177
Redención y cancelación de financiamientos recibidos	<u>(94,937,037)</u>	<u>(109,819,893)</u>
Saldo al final del año	<u>178,293,966</u>	<u>147,312,402</u>

El Banco no ha tenido incumplimientos con el pago de principal, intereses u otras cláusulas contractuales con relación a estos financiamientos recibidos.

Las líneas de crédito están garantizadas con valores disponibles para la venta por la suma de B/.155,028,419 (2016: B/.133,213,270).(Véase Nota 12)

### (18) Bonos por Pagar

La Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó al Banco la emisión de bonos corporativos en el 2013 por un monto de B/.100,000,000, dividido en cuatro series y en el 2015 por un monto de B/.100,000,000, dividido en tres series. Estos bonos devengan una tasa de interés de 4.25% y 5.25%, 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 el Banco.

El 27 de junio de 2013, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó al Banco una emisión de bonos corporativos por un monto de B/.100,000,000, dividido en cuatro series:

<u>Bonos</u>	<u>Tasa de Interés Nominal Anual</u>	<u>Año de Vencimiento</u>	<u>Valor nominal de la emisión</u>	<u>Saldo 2017</u>
Serie B	5.25%	2018	25,000,000	2,486,082
Serie D	5.25%	2018	<u>25,000,000</u>	<u>3,736,082</u>
			<u>50,000,000</u>	<u>6,222,164</u>

<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 B	5.25%	2018	25,000,000	7,381,106
Serie D	5.25%	2018	<u>25,000,000</u>	<u>8,631,106</u>
			<u>50,000,000</u>	<u>16,012,212</u>

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de capital de estos bonos es de B/.6,250,000 (2016: B/.16,250,000) y está garantizado con cesiones de préstamos hipotecarios hasta por B/.46,028,835 (2016: B/.57,995,982). Los intereses son pagaderos trimestralmente y el capital de los bonos se amortiza mediante abonos trimestrales.

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

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados****(18) Bonos por Pagar, continuación**

El 30 de julio de 2015, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó al Banco una emisión de bonos corporativos por un monto de B/.100,000,000, dividido en tres series:

<u>Bonos</u>	<u>Tasa de Interés Nominal Anual</u>	<u>Año de Vencimiento</u>	<u>Valor nominal de la emisión</u>	<u>Saldo 2017</u>
Serie A	4.25%	2018	30,000,000	29,774,618
Serie B	4.75%	2019	35,000,000	34,774,618
Serie C	5.13%	2020	<u>35,000,000</u>	<u>34,774,619</u>
			<u>100,000,000</u>	<u>99,323,855</u>

<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	4.25%	2018	30,000,000	29,703,489
Serie B	4.75%	2019	35,000,000	34,703,489
Serie C	5.13%	2020	<u>35,000,000</u>	<u>34,703,489</u>
			<u>100,000,000</u>	<u>99,110,467</u>

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de capital de estos bonos es de B/.100,000,000 y está garantizado con cesiones de préstamos hipotecarios hasta por B/.125,829,493 (2016: B/.117,980,027) y cuenta de ahorro en Banco General, S.A. con un saldo de B/. 929 (2016: B/.3,062,467). Los intereses son pagaderos trimestralmente y el capital de los bonos al vencimiento.

El movimiento de los bonos por pagar se detalla a continuación para propósito de conciliación con el estado consolidado de flujos de efectivo:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	115,122,679	137,170,329
Producto de pagos de bonos	<u>(9,576,660)</u>	<u>(22,047,650)</u>
Saldo al final del año	<u>105,546,019</u>	<u>115,122,679</u>

**(19) Valores Comerciales Negociables (VCN's)**

Mediante la Resolución SMV-275-12 de la Superintendencia del Mercado de Valores, con fecha 14 de agosto de 2012, se realizó la oferta pública de valores comerciales negociables (VCN's), con un valor nominal de B/.50,000,000 (la emisión de 2012). Los VCN's son emitidos de forma desmaterializada, registrados y sin cupones, y representados por medio de anotaciones en cuenta, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Los VCN's no podrán ser redimidos anticipadamente por el Banco y están respaldados por su crédito general.

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

### (19) Valores Comerciales Negociables (VCN's), continuación

Los términos y condiciones de los valores comerciales negociables de la emisión de 2012 se detallan a continuación:

<u>VCN</u>	<u>Tasa de Interés Nominal Anual</u>	<u>Año de Vencimiento</u>	<u>2017 Valor en Libros</u>	<u>2016 Valor en Libros</u>
Serie AG	3.25%	2017	0	4,965,810
Serie AK	3.25%	2017	0	2,967,903
Serie AM	3.75%	2017	0	2,967,903
Serie AN	3.25%	2017	0	2,967,903
Serie AO	3.75%	2017	0	1,619,903
Serie AP	3.25%	2017	0	967,903
Serie AQ	3.25%	2017	0	3,467,903
Serie AR	3.75%	2017	0	967,903
Serie AS	3.25%	2017	0	1,342,903
Serie AT	3.00%	2017	0	3,687,903
Serie AU	3.25%	2017	0	3,892,903
Serie AV	3.25%	2017	0	592,903
Serie AX	3.75%	2018	2,468,348	0
Serie BC	3.88%	2018	4,968,348	0
Serie BG	3.88%	2018	5,168,348	0
Serie BI	3.75%	2018	468,348	0
Serie BL	3.88%	2018	2,468,348	0
Serie BN	3.38%	2018	2,968,348	0
Serie BO	3.88%	2018	1,968,348	0
Serie BP	3.38%	2018	968,348	0
Serie BQ	3.88%	2018	468,348	0
Serie BR	3.38%	2018	2,837,348	0
Serie BS	3.88%	2018	937,348	0
Serie BT	3.38%	2018	2,468,348	0
Serie BU	3.88%	2018	1,968,348	0
Serie BV	3.88%	2018	968,348	0
Serie BW	3.38%	2018	3,118,348	0
Serie BX	3.38%	2018	4,253,348	0
Serie BY	3.38%	2018	2,968,348	0
Serie BZ	3.88%	2018	1,872,348	0
Serie CA	3.38%	2018	2,038,347	0
Serie CB	3.88%	2018	318,347	0
Serie CC	3.38%	2018	1,108,348	0
Serie CE	3.88%	2018	968,348	0
			<u>47,740,654</u>	<u>30,409,743</u>

A través de la Resolución SMV-76-14 de la Superintendencia del Mercado de Valores, con fecha 21 de febrero de 2014, se realizó la oferta pública de valores comerciales negociables (VCN's), con un valor nominal de B/.50,000,000 (la emisión de 2014). Los VCN's son emitidos de forma desmaterializada, registrados y sin cupones, y representados por medio de anotaciones en cuenta, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Los VCN's no podrán ser redimidos anticipadamente por el Banco y están respaldados por su crédito general.

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

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados****(19) Valores Comerciales Negociables (VCN's), continuación**

Los términos y condiciones de los valores comerciales negociables de la emisión de 2014 por el Banco se detallan a continuación:

<u>VCN</u>	<u>Tasa de Interés Nominal Anual</u>	<u>Año de Vencimiento</u>	<u>2017 Valor en Libros</u>	<u>2016 Valor en Libros</u>
Serie V	3.50%	2017	0	2,990,421
Serie X	3.50%	2017	0	3,490,421
Serie AB	3.75%	2017	0	4,990,421
Serie AD	3.25%	2017	0	2,990,421
Serie AE	3.25%	2017	0	3,990,421
Serie AF	3.75%	2017	0	3,990,421
Serie AG	3.25%	2017	0	4,548,324
Serie AH	3.75%	2017	0	3,040,421
Serie AI	3.25%	2017	0	4,170,421
Serie AK	3.75%	2018	1,994,612	0
Serie AO	3.88%	2018	494,612	0
Serie AQ	3.88%	2018	2,994,612	0
Serie AS	3.88%	2018	1,994,612	0
Serie AU	3.88%	2018	494,612	0
Serie AV	3.38%	2018	994,612	0
Serie AW	3.38%	2018	991,612	0
Serie AX	3.38%	2018	4,994,612	0
Serie AY	3.38%	2018	4,942,612	0
Serie AZ	3.88%	2018	3,776,612	0
Serie BA	3.38%	2018	3,994,612	0
Serie BB	3.38%	2018	704,612	0
Serie BC	3.88%	2018	1,189,612	0
Serie BD	3.88%	2018	1,667,612	0
Serie BE	3.38%	2018	3,269,612	0
Serie BF	3.38%	2018	1,994,612	0
			<u>36,493,792</u>	<u>34,201,692</u>

A través de la Resolución SMV-495-15 de la Superintendencia del Mercado de Valores, con fecha 13 de agosto de 2015, se aprobó la oferta pública de valores comerciales negociables (VCN's), con un valor nominal de B/.50,000,000 (la emisión de 2015). Los VCN's no han sido emitidos, y su forma de emisión será de forma desmaterializada, registrados y sin cupones, y representados por medio de anotaciones en cuenta, en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos. Los VCN's no podrán ser redimidos anticipadamente por el Banco y están respaldados por su crédito general.

El movimiento de los VCN's se detalla a continuación para propósito de conciliación con el estado consolidado de flujos de efectivo:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	64,611,435	72,864,991
Producto de la emisión de VCN's	99,710,011	98,167,195
Redención de VCN's	<u>(80,087,000)</u>	<u>(106,420,751)</u>
Saldo al final del año	<u>84,234,446</u>	<u>64,611,435</u>

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

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados****(20) Otros Pasivos**

El saldo de los otros pasivos se detalla a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Seguros, timbres y FECl por pagar	1,080,732	1,053,646
Transacciones electrónicas	314,542	355,684
Reservas para otras remuneraciones	4,793,386	5,043,632
Cheques de gerencia y certificados	12,786,276	10,953,972
Procesos judiciales y valores inactivos	1,527,485	1,402,524
Anticipos recibidos en ventas de bienes adjudicados	1,518,500	0
Acreedores varios	2,060,734	1,889,049
Impuesto sobre la renta por pagar	1,137,951	1,239,391
Partidas por compensar	4,094,120	1,279,938
Otros	<u>4,516,998</u>	<u>1,927,501</u>
	<u>33,830,724</u>	<u>25,145,337</u>

**(21) Patrimonio****Acciones comunes:**

El capital autorizado en acciones del Banco está representado por 50,000,000 de acciones comunes con valor nominal de B/.1.00 de las cuales hay emitidas y en circulación 34,274,864 acciones (2016: 27,259,805 acciones).

Al 31 de diciembre de 2017, el total de dividendos declarados y pagados sobre acciones comunes asciende a B/.8,177,482 (2016: B/.5,179,363).

**Acciones preferidas:**

El cuadro a continuación muestra los saldos vigentes, términos y condiciones de las distintas emisiones de acciones preferidas:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>Dividendos</u>	<u>Tipo</u>
<b>Acciones preferidas públicas</b>				
Año 2006	0	13,400,000	7.50%	No acumulativo
Año 2010	<u>0</u>	<u>2,300,000</u>	7.50%	No acumulativo
	<u>0</u>	<u>15,700,000</u>		
<b>Acciones preferidas privadas</b>				
Año 2007	0	14,000,000	7.25%	No acumulativo
Año 2007	0	1,300,000	7.50%	No acumulativo
Año 2007	<u>0</u>	<u>3,000,000</u>	7.75%	No acumulativo
	<u>0</u>	<u>18,300,000</u>		
	<u>0</u>	<u>34,000,000</u>		

Las acciones preferidas están respaldadas por el crédito general del Banco y gozan de derechos preferentes sobre los tenedores de acciones comunes en cualquier pago de dividendos o reparto de la cuota de liquidación que realice el Banco.

Las acciones preferidas no tienen derecho a voz ni voto en las juntas generales de accionistas, ordinarias o extraordinarias del Banco. El Banco podrá, a su entera discreción, redimir las acciones preferidas en forma total o parcial, luego de transcurridos tres (3) años desde la fecha de emisión de las acciones preferidas.

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

### (21) Patrimonio, continuación,

El pago de dividendos de las acciones preferidas públicas o privadas sólo se realizará una vez sean declarados por la Junta Directiva. El pago de los dividendos correspondientes a un período anual, una vez declarados, se realizarán mediante doce (12) pagos mensuales y consecutivos, los días treinta (30) de cada mes. Los dividendos se pagarán netos de cualquier impuesto sobre dividendos que pudiesen derivarse de la inversión y representan dividendos no acumulativos. Las acciones preferidas no tienen fecha de vencimiento.

El Banco realizó mediante Resolución SMV-286-17 del 1 de junio de 2017 la conversión de 18,300,000 preferidas privadas a preferidas públicas.

Entre el 31 de julio y el 28 de agosto de 2017, el Banco llevó a cabo el canje de 28,402,792 acciones preferidas públicas no acumulativas sin derecho a voto de Banco Panameño de la Vivienda, S.A., las cuales fueron canjeadas, una a una, y por el mismo valor de un dólar por acción, por acciones preferidas no acumulativas sin derecho a voto de Grupo Mundial Tenedora, S.A. (compañía controladora del Banco). Simultáneamente, para el pago del valor de las acciones preferidas de Grupo Mundial Tenedora, S.A. emitidas a terceros mediante el canje, el Banco emitió a favor de Grupo Mundial Tenedora, S.A. 5,635,475 acciones comunes con un valor de B/.28,402,792. Posteriormente, durante septiembre de 2017, el Banco emitió 1,379,584 acciones comunes, pagadas en efectivo, y redimió en efectivo 5,597,208 acciones preferidas públicas remanentes que mantenía en sus libros.

Al 31 de diciembre de 2017, el total de dividendos pagados sobre acciones preferidas fue de B/.1,585,861 (2016: B/.2,557,535).

### Reservas de patrimonio

Las reservas de patrimonio se detallan a continuación:

	Revaluación de propiedades	Reserva de valor razonable	Reservas regulatorias			Total
			Reserva para bienes adjudicados	Provisión dinámica	Exceso de provisión específica	
<b>2017</b>						
Saldo inicial	9,663,211	(10,896,273)	3,175,675	18,188,413	4,458,574	24,589,600
Aumentos	0	5,474,173	611,648	3,422,568	3,856,999	13,365,388
Disminución	0	(803,462)	0	0	0	(803,462)
Saldo final	<u>9,663,211</u>	<u>(6,225,562)</u>	<u>3,787,323</u>	<u>21,610,981</u>	<u>8,315,573</u>	<u>37,151,526</u>
<b>2016</b>						
Saldo inicial	9,890,327	(24,595,741)	2,170,016	16,673,138	2,377,002	6,514,742
Aumentos	0	16,382,653	1,005,659	1,515,275	2,081,572	20,985,159
Disminución	(227,116)	(2,683,185)	0	0	0	(2,910,301)
Saldo final	<u>9,663,211</u>	<u>(10,896,273)</u>	<u>3,175,675</u>	<u>18,188,413</u>	<u>4,458,574</u>	<u>24,589,600</u>

Al 31 de diciembre de 2017, la reserva regulatoria dinámica es por B/.21,610,981 (2016: B/.18,188,413) en cumplimiento con la disposición del Acuerdo No. 004-2013 de la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá.



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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

### (22) Compromisos y Contingencias

El Banco mantiene compromisos y contingencias fuera del estado consolidado de situación financiera, que resultan del curso normal de sus operaciones y los cuales involucran elementos de riesgo crediticio y de liquidez. Los compromisos por garantías otorgadas por orden de clientes, las cartas de crédito y las cartas promesa de pago conllevan cierto elemento de riesgo de pérdida en caso de incumplimiento por parte del cliente, neto de las garantías tangibles que amparan estas transacciones. Las políticas y procedimientos del Banco en el otorgamiento de estos compromisos son similares a aquellas utilizadas al extender créditos que están contabilizados en los activos del Banco. La Gerencia no anticipa que el Banco incurrirá en pérdidas resultantes de estos compromisos en beneficio de clientes.

A continuación se presenta el resumen de estas operaciones fuera del estado consolidado de situación financiera, las cuales generalmente tienen un vencimiento menor de un año:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cartas de crédito “stand – by”	49,273,653	55,464,477
Garantías emitidas	2,263,174	2,920,752
Cartas promesa de pago	<u>2,366,907</u>	<u>1,292,458</u>
Total	<u>53,903,734</u>	<u>59,677,687</u>

Al 31 de diciembre de 2017, el Banco mantiene con terceros, compromisos que se originan de contratos de arrendamientos operativos de inmuebles, los cuales expiran en varias fechas durante los próximos años.

<u>Año</u>	<u>Monto</u>
2018	498,650
2019	328,174
2020	311,927
2021	201,666
2022	<u>151,586</u>
	<u>1,492,003</u>

El Banco no está involucrado en litigio alguno que sea probable que origine un efecto adverso significativo a su situación financiera consolidada o en su desempeño financiero consolidado.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

<u>2017</u>	<u>Directores y Personal Gerencial</u>	<u>Compañías Afiliadas</u>	<u>Compañía Controladora</u>	<u>Total</u>
<b><u>Activos:</u></b>				
Valores disponibles para la venta (acciones comunes)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>800,000</u>	<u>800,000</u>
Préstamos	<u>30,208,963</u>	<u>4,377,624</u>	<u>4,900,000</u>	<u>39,486,587</u>
Cuentas por cobrar	<u>0</u>	<u>2,135,730</u>	<u>1,516,491</u>	<u>3,652,221</u>
<b><u>Pasivos:</u></b>				
Depósitos:				
A la vista	<u>2,116,288</u>	<u>126,187</u>	<u>23,574</u>	<u>2,266,049</u>
Ahorros	<u>1,688,103</u>	<u>137,898</u>	<u>990,223</u>	<u>2,816,224</u>
A plazo	<u>20,623,844</u>	<u>0</u>	<u>275,466</u>	<u>20,899,310</u>
<b><u>Ingresos por intereses:</u></b>				
Préstamos	<u>1,117,027</u>	<u>233,552</u>	<u>248,403</u>	<u>1,598,982</u>
Otros ingresos	<u>14,420</u>	<u>1,242</u>	<u>5,383</u>	<u>21,045</u>
<b><u>Gastos por intereses:</u></b>				
Depósitos	<u>1,111,855</u>	<u>3,902</u>	<u>19,938</u>	<u>1,135,695</u>
<b><u>Gastos generales y administrativos:</u></b>				
Beneficios a los empleados a corto plazo	<u>725,647</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>725,647</u>
<u>2016</u>	<u>Directores y Personal Gerencial</u>	<u>Compañías Afiliadas</u>	<u>Compañía Controladora</u>	<u>Total</u>
<b><u>Activos:</u></b>				
Valores disponibles para la venta (acciones comunes)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>800,000</u>	<u>800,000</u>
Préstamos	<u>19,255,706</u>	<u>4,377,624</u>	<u>4,900,000</u>	<u>28,533,330</u>
Cuentas por cobrar	<u>0</u>	<u>2,147,402</u>	<u>1,655,477</u>	<u>3,802,879</u>
<b><u>Pasivos:</u></b>				
Depósitos:				
A la vista	<u>1,902,182</u>	<u>309,264</u>	<u>26,374</u>	<u>2,237,820</u>
Ahorros	<u>989,419</u>	<u>133,995</u>	<u>878,126</u>	<u>2,001,540</u>
A plazo	<u>21,591,984</u>	<u>0</u>	<u>275,466</u>	<u>21,867,450</u>
<b><u>Ingresos por intereses:</u></b>				
Préstamos	<u>995,064</u>	<u>194,713</u>	<u>228,399</u>	<u>1,418,176</u>
Otros ingresos	<u>6,935</u>	<u>609</u>	<u>1,119</u>	<u>8,663</u>
<b><u>Gastos por intereses:</u></b>				
Depósitos	<u>882,725</u>	<u>0</u>	<u>20,384</u>	<u>903,109</u>
<b><u>Gastos generales y administrativos:</u></b>				
Beneficios a los empleados a corto plazo	<u>673,350</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>673,350</u>

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

### (23) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas, continuación

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

No se han otorgado beneficios de largo plazo para directores y personal gerencial.

Los préstamos otorgados a partes relacionadas tienen vencimientos varios desde enero de 2018 hasta febrero de 2046 (2016: desde febrero de 2016 hasta diciembre de 2040) y devengan una tasa de interés anual que oscila entre 3.50% y 24.00% (2016: 4.50% y 19.00%).

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 existen préstamos con garantías de inmuebles por B/.4,377,624 que están en proceso de venta.

### (24) Información por Segmentos

La composición de los segmentos de negocios se describe de la siguiente manera:

<u>2017</u>	<u>Banca y Actividades Financieras</u>	<u>Administración de Activos</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Total Consolidado</u>
Ingresos por intereses y comisiones	104,105,021	20,375	(1,318,804)	102,806,592
Gastos por intereses	59,178,072	0	(1,318,804)	57,859,268
Provisión para pérdidas en préstamos	4,503,472	0	0	4,503,472
Otros ingresos, neto	15,130,789	2,916,212	(10,050,739)	7,996,262
Gastos generales y administrativos	<u>27,313,087</u>	<u>875,992</u>	<u>(739)</u>	<u>28,188,340</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	<u>28,241,179</u>	<u>2,060,595</u>	<u>(10,050,000)</u>	<u>20,251,774</u>
Total de activos	<u>1,884,706,272</u>	<u>6,970,446</u>	<u>(54,013,823)</u>	<u>1,837,662,895</u>
Total de pasivos	<u>1,704,364,480</u>	<u>476,906</u>	<u>(43,113,823)</u>	<u>1,661,727,563</u>

  

<u>2016</u>	<u>Banca y Actividades Financieras</u>	<u>Administración de Activos</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Total Consolidado</u>
Ingresos por intereses y comisiones	94,959,181	7,628	(1,689,358)	93,277,451
Gastos por intereses	53,950,947	0	(1,689,358)	52,261,589
Provisión para pérdidas en préstamos	3,960,946	0	0	3,960,946
Otros ingresos, neto	7,438,062	2,546,823	0	9,984,885
Gastos generales y administrativos	<u>26,013,122</u>	<u>770,130</u>	<u>0</u>	<u>26,783,252</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	<u>18,472,228</u>	<u>1,784,321</u>	<u>0</u>	<u>20,256,549</u>
Total de activos	<u>1,805,980,931</u>	<u>5,617,673</u>	<u>(36,067,848)</u>	<u>1,775,530,756</u>
Total de pasivos	<u>1,638,279,799</u>	<u>501,572</u>	<u>(25,967,848)</u>	<u>1,612,813,523</u>

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

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

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

Para los instrumentos financieros que no se negocian frecuentemente y que tienen poca disponibilidad de información de precios, el valor razonable es menos objetivo, y su determinación requiere el uso de 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.

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

La siguiente tabla presenta el valor en libros y el valor razonable de los activos y pasivos financieros, incluyendo su nivel de jerarquía de valor razonable para instrumentos financieros medidos a valor razonable y para aquellos no medidos a valor razonable pero que requieren que se revele adicionalmente su valor razonable. Esta tabla no incluye la información sobre el valor razonable de activos y pasivos financieros, de corto plazo, no medidos a valor razonable cuando su valor en libros se aproxima a su valor razonable.

<u>2017</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Valor Razonable</u>		<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
			<u>Nivel 2</u>			
<b>Activos financieros medidos a valor razonable:</b>						
Valores disponibles para la venta:						
Bonos corporativos	165,325,949	143,995,686	3,247,438		18,082,825	165,325,949
Bonos de bancos multilaterales	29,745,058	0	29,745,058		0	29,745,058
Bonos de la República de Panamá	11,135,410	0	11,135,410		0	11,135,410
Acciones de capital	42,161,890	42,161,890	0		0	42,161,890
<b>Activos financieros no medidos a valor razonable:</b>						
Préstamos	1,331,726,555	0	0		1,350,046,979	1,350,046,979
<b>Pasivos financieros no medidos a valor razonable:</b>						
Depósitos a plazo de clientes	860,144,375	0	0		876,934,765	876,934,765
Financiamientos recibidos	20,000,000	0	20,347,575		0	20,347,575
Bonos por pagar	105,546,019	0	107,939,473		0	107,939,473
<b>2016</b>						
	<u>Valor en libros</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Valor Razonable</u>		<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
			<u>Nivel 2</u>			
<b>Activos financieros medidos a valor razonable:</b>						
Valores disponibles para la venta:						
Bonos corporativos	193,499,089	124,300,054	50,846,084		18,352,951	193,499,089
Bonos de bancos multilaterales	11,207,325	0	11,207,325		0	11,207,325
Bonos de la República de Panamá	42,272,049	0	42,272,049		0	42,272,049
Acciones de capital	43,485,309	41,659,781	1,825,528		0	43,485,309
<b>Activos financieros no medidos a valor razonable:</b>						
Préstamos	1,259,613,878	0	0		1,264,727,740	1,264,727,740
<b>Pasivos financieros no medidos a valor razonable:</b>						
Depósitos a plazo de clientes	817,866,216	0	0		833,426,576	833,426,576
Bonos por pagar	115,122,679	0	119,091,938		0	119,091,938

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, no hubo transferencias entre niveles de jerarquía del valor razonable.

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

### (25) Valor Razonable de Instrumentos Financieros, continuación

La tabla a continuación presenta una conciliación de los saldos de apertura con los saldos de cierre de los instrumentos financieros medidos a valor razonable sobre una base recurrente clasificados en el Nivel 3:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	18,352,951	18,605,106
Compras	17,299,025	1,672,000
Ventas y redenciones	(18,116,199)	(1,314,580)
Cambios en valor razonable	<u>547,048</u>	<u>(609,575)</u>
Saldo al final del año	<u>18,082,825</u>	<u>18,352,951</u>

La tabla a continuación describe las técnicas de valoración, los datos de entrada utilizados y los datos de entrada no observables significativos en la medición del valor razonable de los instrumentos clasificados en Nivel 2 y Nivel 3 al 31 de diciembre de 2017:

Instrumento Financiero	Técnica de Valoración y Dato de Entrada Utilizado
<b>No medidos a valor razonable:</b> Acciones de capital	El modelo de valuación utiliza precios de mercado de activos idénticos en mercados no activos.
Bonos corporativos, de la República de Panamá y otros sectores, y fondos mutuos	El modelo de valuación combina observaciones directas del mercado de fuentes contribuidas con modelos cuantitativos para generar un precio y el mismo asigna un puntaje para cada precio basado en la calidad y cantidad de datos observables en un mercado activo.
Préstamos	Flujos de efectivo descontados: El valor razonable para los préstamos 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.
Depósitos a plazo de clientes y bonos por pagar	Flujos de efectivo descontados: El valor de los flujos futuros es descontado utilizando una tasa de descuento, que representa la tasa de interés actual de mercado para financiamientos de nuevas deudas con vencimiento remanente similar.

El Banco utiliza metodologías internas de valoración para instrumentos financieros clasificados en los niveles 2 y 3 de la jerarquía de valor razonable. La Gerencia de Tesorería la cual reporta al Comité de ALCO, junto con la Gerencia de Riesgo que reporta al Comité de Riesgo, tienen la responsabilidad sobre todas las mediciones de valor razonable y mantienen controles independientes para revisar tanto los datos de entrada no observables como los ajustes realizados a dichas valoraciones para asegurarse que estén conforme a los requerimientos de la Normas Internacionales de Información Financiera.

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

### (26) Entidades Estructuradas No Consolidadas

La siguiente tabla describe los tipos de entidades estructuradas en las cuales el Banco no mantiene una participación, pero actúa como patrocinador. El Banco se considera como patrocinador de una entidad estructurada cuando facilita su establecimiento.

Tipo de Entidad Estructurada	Naturaleza y propósito	Participación Mantenido por el Grupo
Sociedades de Inversión - Fondos de Cesantía y Pensión	Generar comisiones por el manejo y administración de activos en respaldo de terceros. Estos fondos se financian a través de las unidades o cuotas emitidas para cada inversionista. Generar comisiones por el servicio de administración y custodia de activos en respaldo de terceros.	Ninguna.
Vehículos Separados - Fideicomisos de Garantía	Creado en respaldo de terceros en concepto de financiamientos garantizados por activos cedidos. Estos vehículos son financiados a través de los activos cedidos en garantía por los terceros.	Ninguna.

La tabla a continuación presenta información de las entidades estructuradas no consolidadas.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos administrados a través de estas entidades estructuradas	<u>1,019,297,924</u>	<u>817,342,707</u>
Ingresos por comisión y manejo	<u>2,739,893</u>	<u>2,440,799</u>

### (27) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables

Las principales leyes aplicables en la República de Panamá se describen a continuación:

(a) *Ley Bancaria*

Las operaciones bancarias en la República de Panamá, están reguladas y supervisadas por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, de acuerdo a la legislación establecida por el Decreto Ejecutivo No.52 de 30 de abril de 2008, que adopta el texto único del Decreto Ley 9 de 26 de febrero de 1998, modificado por el Decreto Ley 2 de 22 de febrero de 2008, por el cual se establece el régimen bancario en Panamá y se crea la Superintendencia de Bancos y las normas que lo rigen.

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

(Panamá, República de Panamá)

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

---

### (27) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación

Las principales leyes aplicables en la República de Panamá se describen a continuación:

- (a) *Resolución General de Junta Directiva SBP-GJD-0003-2013 emitida por la Superintendencia de Bancos de Panamá el 9 de julio de 2013*

Esta Resolución establece el tratamiento contable para aquellas diferencias que surjan entre las normas prudenciales emitidas por la Superintendencia de Bancos y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), de tal forma que 1) los registros contables y los estados financieros sean preparados de conformidad con las NIIF conforme lo requiere el Acuerdo No.006 - 2012 de 18 de diciembre de 2012 y 2) en el evento de que el cálculo de una provisión o reserva conforme normas prudenciales aplicables a los bancos, que presenten aspectos específicos contables adicionales a los requeridos por las NIIF, resulte mayor que el cálculo respectivo bajo NIIF, el exceso de provisión o reserva bajo normas prudenciales se reconocerá en una reserva regulatoria en el patrimonio.

Sujeto a previa aprobación del Superintendente de Bancos, los bancos podrán reversar la provisión establecida, de manera parcial o total, con base en las justificaciones debidamente evidenciadas y presentadas a la Superintendencia de Bancos de Panamá.

- (b) *Acuerdo No. 003 – 2009 Disposiciones sobre Enajenación de Bienes Inmuebles Adquiridos, emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá el 12 de mayo de 2009*

Para efectos regulatorios, la Superintendencia fija en cinco (5) años, contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro Público, el plazo para enajenar bienes inmuebles adquiridos en pago de créditos insolutos. Si transcurrido este plazo el Banco no ha vendido el bien inmueble adquirido, deberá efectuar un avalúo independiente del bien para establecer si ha disminuido su valor, aplicando en tal caso lo establecido en las NIIF.

De igual forma el Banco deberá crear una reserva en la cuenta de patrimonio, mediante la asignación en el siguiente orden de: a) sus utilidades no distribuidas; y b) utilidades del período, a las cuales se realizarán las siguientes transferencias con base en el valor del bien adjudicado:

Primer año:	10%
Segundo año:	20%
Tercer año:	35%
Cuarto año:	15%
Quinto año:	10%

Las reservas antes mencionadas se mantendrán hasta que se realice el traspaso efectivo del bien adquirido y dicha reserva no se considerará como reserva regulatoria para fines del cálculo del índice patrimonial.



**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(27) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación**

- (c) *Acuerdo No. 004-2013 Disposiciones sobre la Gestión y Administración del Riesgo de Crédito Inherente a la Cartera de Préstamos y Operaciones Fuera del Estado de Situación Financiera, emitido por la Superintendencia de Bancos de Panamá el 28 de mayo de 2013*

Establece criterios generales de clasificación de las facilidades crediticias con el propósito de determinar las provisiones específicas y dinámica para la cobertura del riesgo de crédito del Banco. En adición, este Acuerdo establece ciertas revelaciones mínimas requeridas, en línea con los requerimientos de revelación de las NIIF, sobre la gestión y administración del riesgo de crédito.

**Provisiones Específicas**

El Acuerdo No. 004-2013 indica que las provisiones específicas se originan por la evidencia objetiva y concreta de deterioro. Estas provisiones deben constituirse para las facilidades crediticias clasificadas en las categorías de riesgo denominadas mención especial, subnormal, dudoso, o irrecuperable, tanto para facilidades crediticias individuales como para un grupo de tales facilidades.

Los bancos deberán calcular y mantener en todo momento el monto de las provisiones específicas determinadas mediante la metodología señalada en este Acuerdo, la cual toma en consideración el saldo adeudado de cada facilidad crediticia clasificada en alguna de las categorías sujetas a provisión, mencionadas en el párrafo anterior; el valor presente de cada garantía disponible como mitigante de riesgo, según se establece por tipo de garantía en este Acuerdo; y una tabla de ponderaciones que se aplica al saldo neto expuesto a pérdida de tales facilidades crediticias.

En caso de existir un exceso de provisión específica, calculada conforme a este Acuerdo, sobre la provisión calculada conforme a NIIF, este exceso se contabilizará en una reserva regulatoria en el patrimonio que aumenta o disminuye con asignaciones de o hacia las utilidades retenidas. El saldo de la reserva regulatoria no será considerado como fondos de capital para efectos del cálculo de ciertos índices o relaciones prudenciales mencionadas en el Acuerdo.

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

(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros Consolidados****(27) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación**

La tabla a continuación muestra los saldos de préstamos morosos y los vencidos por categorías principales y los montos de las provisiones específicas para cada categoría según lo requerido en el Artículo 29 del Acuerdo No. 004-2013.

<b>Clasificación</b>	<b>2017</b>		<b>2016</b>	
	<b>Cartera</b>	<b>Reservas</b>	<b>Cartera</b>	<b>Reservas</b>
Normal	1,262,847,672	0	1,195,117,587	0
Mención Especial	27,523,988	1,199,090	45,744,559	1,007,353
Subnormal	24,324,683	3,776,676	10,306,794	1,759,507
Dudoso	7,094,787	2,331,538	5,120,149	2,223,467
Irrecuperable	19,842,326	10,915,170	10,006,234	6,145,135
<b>Total</b>	<b>1,341,633,456</b>	<b>18,222,474</b>	<b>1,266,295,323</b>	<b>11,135,462</b>

La clasificación de la cartera de préstamos por perfil de vencimiento es la siguiente:

	<b>2017</b>	<b>Vigente</b>	<b>Moroso</b>	<b>Vencido</b>	<b>Total</b>
Préstamos corporativos		621,909,184	2,734,768	3,633,038	628,276,990
Préstamos al consumidor		680,138,514	16,123,212	16,737,925	712,999,651
Otros préstamos		356,815	0	0	356,815
		<u>1,302,404,513</u>	<u>18,857,980</u>	<u>20,370,963</u>	<u>1,341,633,456</u>
	<b>2016</b>	<b>Vigente</b>	<b>Moroso</b>	<b>Vencido</b>	<b>Total</b>
Préstamos corporativos		600,309,165	1,398,679	3,025,186	604,733,030
Préstamos al consumidor		636,275,890	14,796,673	10,450,912	661,523,475
Otros préstamos		38,818	0	0	38,818
		<u>1,236,623,873</u>	<u>16,195,352</u>	<u>13,476,098</u>	<u>1,266,295,323</u>

Al 31 de diciembre de 2017 el Banco mantiene préstamos reestructurados que ascienden a B/.48,978,845 (2016: B/.46,938,019) (véase la nota 4).

**Provisión Dinámica**

El Acuerdo No. 004-2013 indica que la provisión dinámica es una reserva constituida para hacer frente a posibles necesidades futuras de constitución de provisiones específicas, la cual se rige por criterios prudenciales propios de la regulación bancaria.

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

---

**(27) Principales Leyes y Regulaciones Aplicables, continuación**

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.