

REPÚBLICA DE PANAMA  
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

ACUERDO No.18-2000  
(de 11 de octubre de 2000)  
Modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018

ANEXO No. 2



FORMULARIO IN-T  
INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

Trimestre terminado al 31 de marzo del 2021.

Presentado según el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y el Acuerdo No 18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No. 8-2018 de 19 de diciembre de 2018.

<b>RAZON SOCIAL DEL EMISOR:</b>	FINANCIERA FAMILIAR, S.A.
<b>VALORES QUE HA REGISTRADO:</b>	PROGRAMA ROTATIVO DE BONOS CORPORATIVO <b>US\$10,000,000.00</b> (Resolución SMV -503 del 6 de diciembre de 2013)
<b>TELEFONO:</b>	225-3615
<b>FAX:</b>	225-8504
<b>DIRECCION DEL EMISOR:</b>	Calle 42 y Avenida Cuba, Bella Vista, Panamá, República de Panamá.
<b>PERSONA DE CONTACTO DEL EMISOR</b>	Richard Kilborn
<b>DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR:</b>	<a href="mailto:rkilborn@financierafamiliar.com">rkilborn@financierafamiliar.com</a>

## I PARTE

### **INFORMACION GENERAL:**

El Emisor es una sociedad anónima constituida en la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 11619 del 22 de octubre de 1985 de la Notaria Quinta del Circuito de Panamá, debidamente inscrita en el Registro Público de Panamá, en Ficha 159411, Documento 16876, Imagen 002 de la Sección de micropelícula (Mercantil) a partir del 31 de octubre de 1985, con duración perpetua y licencia para operar como financiera conforme a la Ley No. 42 del 23 de julio de 2001.

El negocio principal del emisor está compuesto de préstamos personales a los colaboradores de la empresa privada y pública, préstamos de auto, hipotecarios y a jubilados. Adicionalmente el Emisor cuenta con una licencia para Leasing y Factoring.

### **HECHOS O CAMBIOS DE IMPORTANCIA DEL TRIMESTRE:**

Durante el primer trimestre del año 2021, se realizaron amortizaciones mensuales al capital de los bonos correspondiente a la Serie A, por una sumatoria de US\$32,000.00.

### **ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

#### **A. Liquidez**

Al 31 de marzo de 2021, la empresa reportaba en sus Estados Financieros Trimestrales, activos corrientes por el orden de US\$ 5,342MM, principalmente constituidos por préstamos netos por US\$ 4,611MM. El total de pasivos corrientes a esa fecha se reportó por el orden de US\$ 1,983MM, siendo el capital neto de trabajo de US\$3,359 MM.

Al 31 de diciembre de 2020, la empresa reportaba en sus Estados Financieros Trimestrales, activos corrientes por el orden de US\$5,094,661 MM, principalmente constituidos por préstamos netos por US\$4,652,412 MM. El total de pasivos corrientes a esa fecha se reportó por el orden de US\$1,883,824 MM, siendo el capital neto de trabajo de US\$3,210,837MM.

#### **B. Recursos de Capital**

El Emisor cuenta con facilidades financieras otorgadas principalmente por BCT Bank, Fidemicro Panamá, Banco Panamá, Banco Nacional de Panamá. Estas facilidades son crédito directo, préstamo comercial por un monto de US\$1,851 MM, Emisión de Bonos Corporativos de 2,973 MM. Adicionalmente a estos recursos El Emisor, tiene un capital social de US\$1,100 MM, con un déficit acumulado de US\$ 2,334MM y hasta el momento no ha pagado dividendos

#### **C. Resultados de las Operaciones**

Al 31 de marzo de 2021, en sus Estados Financieros Trimestrales, la empresa reportó en su Estado de Resultados ingresos por intereses sobre préstamos por el orden de US\$ 47,015 e ingresos por comisiones sobre préstamos de US\$ 4,065 de igual forma, otros ingresos por US\$ 15,195. El total de ingresos al 31 de marzo del 2021 fue de US\$66,276 y los gastos de operaciones fueron por US\$166,326 por lo que la pérdida neta se ubicó en US\$ -191,084.

RK

En el trimestre Al 31 de diciembre de 2020, la empresa reportó en su Estado de Resultados Consolidados, ingresos por intereses sobre préstamos por el orden de US\$58,065 e ingresos por comisiones sobre préstamos de US\$13,074 de igual forma, otros ingresos por US\$16,098. El total de ingresos del trimestre al 31 de diciembre del 2020 fue de US\$87,237, los gastos de intereses y comisiones fueron de USD\$98,718. y los gastos de operaciones fueron por US\$122,135 por lo que la pérdida neta del trimestre se ubicó en US\$ -133,616,

**D. Análisis de perspectivas**

En el primer trimestre del año 2021, esperamos seguir teniendo la captación de fondos con nuestro balance general fortalecido; adicional estamos en la fase del traspaso de otras propiedades del nuevo accionista.

**II. PARTE**  
**ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS**

Se adjunta al presente informe, el Estado Financiero Interino al 31 de marzo del 2021, de  
Financiera Familiar, S. A.

**III. PARTE**  
**ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES**  
No aplica

**III. PARTE**  
**CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO**  
Se adjunta al presente informe

**IV. PARTE**  
**DIVULGACIÓN**

1. **Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Trimestral y el nombre del medio:**  
Será divulgado a través de nuestra página web [www.financierafamiliar.com](http://www.financierafamiliar.com).
2. **Fecha de divulgación:**  
Será divulgado a partir del 31 de mayo del 2021.

**FIRMA**



---

**RICHARD KILBORN**  
*Representante Legal*  
*Financiera Familiar*

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A.  
Y SUBSIDIARIA  
(Panamá, República de Panamá)**

**Estados Financieros Consolidados Intermedios**

**Trimestre al 31 de marzo de 2021**

RK  
AR

## CONTENIDO

	<b>Páginas</b>
Informe de los Auditores Independientes	3
<b>Estados Financieros Consolidados:</b>	
Estado Consolidado de Situación Financiera	4
Estado Consolidado de Resultados Integrales	6
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio del Accionista	7
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	8
Notas al Estado Financiero Consolidado	10
<b>Información Adicional</b>	
Consolidación del Estado de Situación Financiera	40
Consolidación del Estado de Resultados Integrales	42
Consolidación del Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	43
Consolidación del Estado de Flujos de Efectivo	44

## INFORME DE REVISION DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A La Junta Directiva y Accionistas  
Financiera Familiar, S.A., y Subsidiaria

### Introducción

Hemos revisado en forma limitada los estados financieros consolidados intermedios que se acompañan de Financiera Familiar, S.A., y Subsidiaria, en adelante "la Entidad", los cuales comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de marzo de 2021, y los estados consolidados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por los tres meses terminados en esa fecha, y notas que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

### Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Consolidados Intermedios

La administración de la compañía es única responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados intermedios, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34- Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

### Alcance de la revisión

Una revisión limitada de información financiera intermedia consiste en hacer averiguaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión es, sustancialmente, menor en alcance que una auditoría conducida de acuerdo con las Normas de Auditoría y, en consecuencia, no nos faculta a obtener una seguridad de que conociéramos todos los asuntos importantes que pudieran identificarse en una auditoría. En tal virtud, no expresamos una opinión de auditoría.

### Base para una conclusión con salvedad

Como se describe en las Notas 2 y 9, al 31 de marzo de 2021 la Entidad, a fin de cubrir posibles pérdidas en préstamos otorgados, mantiene constituida una provisión para protección de cartera por un importe de B/.33,926. La reserva para pérdidas en préstamos no ha sido determinada de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera No. 9 (NIIF 9). Debido a esa circunstancia, nosotros no hemos podido efectuar los procedimientos de revisión requeridos para determinar si es necesario efectuar ajustes al saldo de la reserva al 31 de marzo de 2021. Del análisis preliminar que está efectuando la administración sobre los riesgos de clientes a la fecha mencionada, se desprende que existe la necesidad de aumentar el monto de cobertura en la protección por deterioro de valor de los créditos otorgados que no ha sido determinado a la fecha del informe. En consecuencia, el resultado final del estimado puede tener efecto importante en el resultado y el patrimonio netos.

.../...

PK

211

ALBINO RODRIGUEZ

28/05/21

Pág. -2-

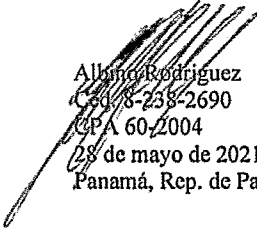
A La Junta Directiva y Accionistas  
Financiera Familiar, S.A., y Subsidiaria

#### Conclusión con salvedad

Con la excepción del asunto que se describe en el párrafo precedente, nada ha llegado a nuestra atención que nos haga observar que la información financiera intermedia que se acompaña de los estados financieros consolidados intermedios presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Financiera Familiar, S.A., y Subsidiaria al 31 de marzo de 2021, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los tres meses terminados en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34- Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.

#### Comentario sobre el estado financiero consolidado intermedio

Según se mencionan en la Nota 1- Evaluación del modelo de negocio en marcha; Nota 15 -Notificación de hechos relevantes sobre la emisión de bonos corporativos por pagar, y la Nota 22- Hechos ocurridos subsiguientemente a la fecha del balance; como consecuencia de la declaración del Estado de Emergencia Nacional por COVID-19 las operaciones normales de la Financiera han sido afectadas. Se estima que la recuperación económica nacional y del sector de actividad de financieras será prolongada lo que obliga a la Administración de la Financiera a revisar y plantear el cambio del modelo de negocios con el objetivo de hacer modificaciones significativas de las operaciones para adecuarse a las variables presentes al 28 de mayo de 2021, y futuras de la economía nacional, en aras de lograr salvaguardar la estabilidad económica de la Entidad para generar flujos positivos de operaciones y de caja. A la fecha, no es posible estimar con fiabilidad la duración y la severidad de estas consecuencias, así como el impacto en la situación financiera y las operaciones de la compañía en el futuro.

  
Albino Rodríguez  
Ced. 8-238-2690  
C.P.A. 60/2004  
28 de mayo de 2021  
Panamá, Rep. de Panamá

**Lic. Albino Rodríguez**  
C.P.A.  
Idoneidad 60/2004

RK  
AR



**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**31 de marzo de 2021**

	<u>31 de marzo</u> <u>2021</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>2020</u>
<b>Activos</b>		
Efectivo en caja (Nota 6)	B/. 450	B/. 450
Depósitos en banco (Nota 6)		
A la vista en bancos locales	378,879	40,764
Total de depósitos en caja y banco	<u>379,329</u>	<u>41,214</u>
Cuentas por cobrar (Nota 7)	86,188	93,108
Instrumentos de deuda VRCUI (Nota 8)	63,179	63,179
Préstamos por cobrar neto (Nota 9)	4,611,702	4,652,412
Valores y préstamos por cobrar neto	<u>4,761,069</u>	<u>4,808,699</u>
Impuestos anticipados	43,358	86,180
Gastos anticipados corrientes	23	23
Otros bienes repositados y disponibles para venta (Nota 10)	155,360	155,360
Otros activos corrientes	3,685	3,185
	<u>5,342,824</u>	<u>5,094,661</u>
Fondo de cesantía	0	0
Propiedades, mejoras y mobiliario neto (Nota 11)	1,456,219	1,458,760
Activos varios (Nota 12)	470,783	470,786
	<u>1,927,002</u>	<u>1,929,546</u>
<b>Total de activos</b>	B/. <u><u>7,269,826</u></u>	B/. <u><u>7,024,207</u></u>

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

RK

AK

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**31 de marzo de 2021**

	<u>31 de marzo</u> <u>2021</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>2020</u>
<b>Pasivos y Patrimonio</b>		
<b>Pasivos</b>		
Préstamos por pagar corto plazo (Nota 13)	B/. 1,029,624	B/. 998,855
Bono por pagar corto plazo (Nota 14 y 15)	120,000	120,000
Otros pasivos corrientes (Nota 16)	833,671	764,969
	<u>1,983,295</u>	<u>1,883,824</u>
Préstamos por pagar (Nota 13)	821,747	452,516
Bonos por pagar (Nota 14 y 15)	2,853,000	2,885,000
Cuentas por pagar accionistas (Nota 17)	825,000	825,000
Prima de antigüedad por pagar	0	0
	<u>4,499,747</u>	<u>4,162,516</u>
<b>Total de pasivos</b>	<u>6,483,042</u>	<u>6,046,340</u>
<b>Patrimonio de los Accionistas</b>		
Acciones comunes (Nota 18)	1,100,000	1,100,000
Exceso pagado sobre valor nominal de las acciones (Nota 18)	1,475,000	1,475,000
Superávit por revaluación de propiedades (Nota 11)	512,494	512,494
Ganancia (pérdida) neta no realizada en Instrumentos Financieros medidos al valor razonable	33,335	33,335
Utilidades (Déficit) acumulado	(2,334,045)	(2,142,961)
<b>Total del patrimonio</b>	<u>786,784</u>	<u>977,867</u>
<b>Compromisos (Nota 21)</b>		
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	B/. <u>7,269,826</u>	B/. <u>7,024,207</u>

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

RK  
5 ❖ AK

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**31 de marzo de 2021**

	<u>31 de marzo de 2021</u>		<u>31 de marzo de 2020</u>	
	<u>Tres meses</u>	<u>Tres meses</u>	<u>Tres meses</u>	<u>Tres meses</u>
<b>Ingresos</b>				
Intereses ganados sobre préstamos	B/. 47,015	B/. 47,015	B/. 94,215	B/. 94,215
Total de intereses ganados	<u>47,015</u>	<u>47,015</u>	<u>94,215</u>	<u>94,215</u>
Comisiones sobre préstamos	4,065	4,065	6,606	6,606
Total de ingresos de intereses y comisiones	<u>51,080</u>	<u>51,080</u>	<u>100,821</u>	<u>100,821</u>
<b>Gastos de intereses</b>				
Intereses sobre préstamos operativos	40,731	40,731	22,660	22,660
Intereses sobre bonos emitidos	50,304	50,304	39,395	39,395
Total de gastos de intereses	<u>91,035</u>	<u>91,035</u>	<u>62,053</u>	<u>62,053</u>
Ingreso neto de intereses y comisiones	<u>(39,955)</u>	<u>(39,955)</u>	<u>38,767</u>	<u>38,767</u>
<b>Provisión para protección de préstamos</b>	-	-	144.05	144
Ingresos netos antes de otros ingresos	<u>(39,955)</u>	<u>(39,955)</u>	<u>38,623</u>	<u>38,623</u>
<b>Otros ingresos</b>				
Otros ingresos	15,195	15,195	11,036	11,036
<b>Otros gastos</b>				
Gastos de comisiones financieras	3,600	3,600	961.15	961
<b>Ingresos netos por intereses y comisiones antes de gastos generales y administrativos</b>	<u>(28,360)</u>	<u>(28,360)</u>	<u>48,697</u>	<u>48,697</u>
<b>Gastos generales y administrativos</b>	<u>162,724</u>	<u>162,724</u>	<u>62,036</u>	<u>62,036</u>
<b>Utilidad (Pérdida) antes del impuesto</b>	<u>(191,084)</u>	<u>(191,084)</u>	<u>(13,339)</u>	<u>(13,339)</u>
Impuesto sobre la renta	-	-	0	-
<b>Utilidad (Pérdida) neta</b>	<u>(191,084)</u>	<u>(191,084)</u>	<u>(13,338)</u>	<u>(13,338)</u>
<b>Otras Utilidades Integrales:</b>				
Cambios netos en valorización de instrumentos de deuda al VRCUI	-	-	0	-
<b>Total de Utilidades (Pérdidas) netas</b>	B/. <u>(191,084)</u>	B/. <u>(191,084)</u>	B/. <u>(13,338)</u>	B/. <u>(13,338)</u>

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

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**ESTADO CONSOLIDADO DE PATRIMONIO DE ACCIONISTAS**  
 Por el periodo tres meses terminados al 31 de marzo de 2021

<u>2020</u>	Total	Capital en acciones comunes	Capital pagado en exceso sobre el Valor Nominal	Superávit por revaluación de propiedades	Valoración de inversiones	Utilidades (Déficit) Acumulado
Saldo al 31 de diciembre de 2019	B/. 1,498,824	B/. 1,100,000	B/. 1,475,000	B/. 512,494	B/. 33,335	B/. (1,622,005)
Pérdida neta del periodo	<u>(13,339)</u>					<u>(13,339)</u>
Saldo al 31 de marzo de 2020	B/. <u>1,485,485</u>	B/. <u>1,100,000</u>	B/. <u>1,475,000</u>	B/. <u>512,494</u>	B/. <u>33,335</u>	B/. <u>(1,635,344)</u>
<u>2021</u>	Total	Capital en acciones comunes	Capital pagado en exceso sobre el Valor Nominal	Superávit por revaluación de propiedades	Valoración de inversiones	Utilidades (Déficit) Acumulado
Saldo al 31 de diciembre de 2020	B/. 977,867	B/. 1,100,000	B/. 1,475,000	B/. 512,494	B/. 33,335	B/. (2,142,961)
Pérdida neta del periodo	<u>(191,084)</u>					<u>(191,084)</u>
Saldo al 31 de marzo de 2021	B/. <u>786,783</u>	B/. <u>1,100,000</u>	B/. <u>1,475,000</u>	B/. <u>512,494</u>	B/. <u>33,335</u>	B/. <u>(2,334,045)</u>

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

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
 Por el periodo de tres meses terminados al 31 de marzo de 2021

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>		
Utilidad (pérdida) Neta	B/. (191,084)	B/. (13,338)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto (usado en) provisto por las		
Depreciación	2,542	2,784
Provisión para protección de cartera	-	144
Intereses y comisiones	(51,080)	(100,821)
Gastos de Intereses y comisiones	91,035	61,247
	<u>(148,588)</u>	<u>(49,983)</u>
<b>Cambios en activos y pasivos de operación:</b>		
Cuentas por cobrar	(1,278)	(16,794)
Valores disponibles para la venta	-	-
Prestamos por cobrar neto	40,710	108,038
Impuestos anticipados	42,824	(346)
Gastos anticipados corrientes	3,490	3,490
Otros bienes re poseídos y disponibles para venta	0	4,500
Otros activos corrientes	(500)	-
Otros pasivos corrientes	78,702	(69,627)
Intereses y comisiones recibidos	51,080	100,821
Intereses pagados	(91,035)	(61,247)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	<u>(28,085)</u>	<u>15,361</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión</b>		
Pago por fondo de cesantía	-	1,381
Propiedades, mejoras y equipos	-	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>-</u>	<u>1,381</u>

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

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**Por el periodo de tres meses terminados al 31 de marzo de 2021**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento</b>		
Prestamos por pagar corrientes	B/. 398,200	B/. (49,707)
Bonos por pagar	(32,000)	56,000
Prima de antigüedad por pagar	-	2,722
Efectivo neto provisto (usado) en las actividades de financiamiento	<u>366,200</u>	<u>9,014</u>
<b>Aumento (disminución) neta en el efectivo</b>	<u>338,115</u>	<u>25,756</u>
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año	41,214	37,406
<b>Efectivo al final del año</b>	<u>B/. 379,329</u>	<u>B/. 63,163</u>

RK  
AOL

---

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

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de marzo de 2021**

---

**NOTA 1- ORGANIZACIÓN**

Financiera Familiar, S.A. es una sociedad anónima constituida en la República de Panamá mediante Escritura Pública No. 11619 de 22 de octubre de 1985 de la Notaría Quinta de Circuito, debidamente inscrita en el Registro Público de Panamá a Ficha 159411, Documento 16876, Imagen 002 de la Sección de Micropelícula (Mercantil) a partir del 31 de octubre de 1985, con licencia para operar como financiera conforme a la Ley 42 de 23 de julio de 2001, con oficina principal en Calle 42 y Avenida Cuba, Bella Vista, Panamá, República de Panamá.

Al 31 de marzo de 2021, la Junta Directiva de la Compañía estaba conformada por las siguientes personas: Presidente- Richard Kilborn Pezet; Tesorera- Damaris de Torres; Secretaria-Hayskel Pérez Llerena.

Según se explica en la Nota 21, los accionistas firmaron un acuerdo de promesa de cesión de parte de sus acciones a favor de un inversionista entrante a cambio de recursos importantes que se incorporaran a la entidad a partir del año 2019.

Su principal fuente de ingresos proviene de los intereses y comisiones ganados por préstamos o facilidades de financiamientos personales, hipotecarios, automóviles y otros. La Financiera es supervisada por la de la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias.

Estos estados financieros consolidados fueron aprobados para su emisión y por el señor Richard Kilborn Pezet, Presidente y actual Gerente General, con la aprobación de la Junta Directiva del 28 de mayo de 2021.

**NOTA 2- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO CON NIIF**

Normas que aún esta en proceso de adopción por la Financiera.

- **NIIF 9- Instrumentos Financieros, versión final (2014);** Clasificación y Medición de activos financieros, efectiva para los períodos anuales que comienzan el o después del 1 de enero de 2018. Esta norma completa el reemplazo de la NIC 39 con relación a la clasificación y medición de los activos financieros. Esta norma contiene dos categorías primarias de medición para activos financieros; costo amortizado, y valor razonable y elimina las categorías existentes de la NIIF 39, de valores mantenidos hasta su vencimiento, valores disponibles para la venta, préstamos y cuentas por cobrar. Esta norma ha ido implementándose en forma gradual. La entidad continua en el proceso de cambios en sus sistemas y de los métodos de administración exigidos por la Norma.

RK  
AR

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de marzo de 2021**

---

**NOTA 2- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO CON NIIF** (continuación)

Normas que aún no son efectivas y no han sido adoptadas con anticipación por la Financiera.

**Revisión al Marco Conceptual:** El marco conceptual incluye conceptos nuevos, definiciones actualizadas y criterios de reconocimientos para activos y pasivos y clarifica algunos conceptos importantes. La Revisión al marco conceptual aplica para periodos iniciados a partir del 1 de enero de 2020. La administración se encuentra en el proceso de organizar la revisión y anticipa que los cambios no tendrán ningún impacto en los estados financieros y las revelaciones.

**NOTA 3- RESUMEN DE POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS SIGNIFICATIVAS**

Un resumen de las políticas de contabilidad aplicadas consistentemente en la preparación de los estados financieros se presenta a continuación:

**1. Base de Presentación y Consolidación**

*Cumplimiento*

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y las prácticas contables en Panamá para las empresas financieras aceptadas por el Ministerio de Comercio e Industria, Dirección de empresas financieras.

*Consolidación*

El estado financiero consolidado de Financiera Familiar, S. A.; incluye la representación de la subsidiaria Inmobiliaria Financiera Familiar, S. A.

*Evaluación del modelo de negocio en marcha*

A partir de la evaluación de la Administración al 28 de mayo de 2021, los estados financieros se han elaborado bajo la hipótesis de negocio en marcha. No obstante, a raíz de la declaración de la propagación del COVID-19 como pandemia por parte de la Organización Mundial de la Salud (OMS) el 11 de marzo de 2020, los gobiernos alrededor del mundo han tomado medidas que limitan la movilidad de las personas con el propósito de prevenir la propagación

---

RK  
AR



**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de marzo de 2021**

---

**NOTA 3- RESUMEN DE POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS SIGNIFICATIVAS**

*Evaluación del modelo de negocio en marcha (Continuación)*

del COVID-19 las cuales afectan diferentes actividades económicas. Como parte del proceso de prevención de contagio, El Gobierno Nacional con base al Decreto Ejecutivo 500 del 19 de marzo de 2020, declaró el Estado de Emergencia Nacional por COVID-19 y ordenó el cierre temporal de un vasto número de establecimientos comerciales y empresas naturales o jurídicas en todo el territorio nacional y una cuarentena indefinida sobre la movilidad de las personas hasta que se declare el fin de la emergencia nacional. Este tiempo no ha sido estimado por parte de las autoridades del Ministerio de Salud a la fecha. Aunque la Entidad espera continuar con sus operaciones en el futuro previsible, debido a que mantiene suficiente solvencia y una cartera de crédito importante por recuperar, la evaluación del cumplimiento de la hipótesis de negocio en marcha se ha realizado en un escenario de incertidumbre significativa.

*Base de medición*

Los estados financieros han sido preparados con base en el costo histórico o costo amortizado, exceptuando los valores disponibles para la venta. Otros activos y pasivos financieros, activos y pasivos no financieros se presentan al costo amortizado o al costo histórico, y no pretenden representar el valor de mercado de la empresa como un negocio en marcha para lo cual debe realizarse otras evaluaciones financieras. Estas valoraciones financieras deben ser realizadas separadamente bajo la responsabilidad única de la Administración de Financiera Familiar, S.A., y de acuerdo con metodologías propias de valoración de negocios, lo cual no es el objetivo de este estado financiero consolidado.

*Moneda Funcional y de Presentación*

Estos estados financieros consolidados son 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 y funcional.

---

RK  
AR

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de marzo de 2021**

---

**NOTA 3- RESUMEN DE POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS SIGNIFICATIVAS**

*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 principal en la fecha de medición, o en su ausencia, en el mercado más ventajoso al cual la entidad tenga acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, la empresa mide el valor razonable de un instrumento financiero utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, la entidad utiliza técnicas de valoración que maximizan el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizan el uso de datos de entrada no observables relacionados a los factores de mercado que tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

**2. Uso de Estimaciones**

La preparación de estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de información Financiera requiere que la Administración efectúe ciertas estimaciones contables y supuestos críticos, y haya ejercido su criterio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Entidad, las cuales afectan cifras reportadas de los activos y pasivos, y de revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y las cifras reportadas en el estado de resultado durante el período. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, implican incertidumbre y asuntos de juicio significativos y por lo tanto, pueden no ser determinadas con precisión. Las estimaciones y supuestos efectuados por la administración que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro están relacionadas con la provisión para préstamos de dudoso cobro, en reconocimiento del valor de los bienes reposeídos, estimación de la vida útil de los activos fijos, valor razonable de instrumentos financieros y el impuesto sobre la renta. En consecuencia, los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

---

RK

AR

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de marzo de 2021**

---

**NOTA 3- RESUMEN DE POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS SIGNIFICATIVAS**

**3. Instrumentos Financieros**

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado consolidado de situación financiera de la Financiera cuando éstos se han convertido en parte obligada contractual del instrumento. La clasificación depende de la naturaleza y propósito del activo financiero y es determinado al momento de su reconocimiento inicial.

- Préstamos

Los préstamos por cobrar son activos financieros no derivativos con pagos fijos o determinables, originados al proveer de fondos a deudores en calidad de préstamos, y que no cotizan en el mercado activo, los cuales pueden ser clasificados como aquellos para el cual el tenedor recupera substancialmente toda su inversión inicial más intereses y otros costos incrementales, a menos que sea debido a deterioro del crédito. Los préstamos se presentan a su valor principal pendiente de cobro, neto de los intereses y comisiones no devengadas menos la provisión para préstamos de dudoso cobro utilizando el método de interés efectivo.

- Inversiones en valores

La entidad clasifica todas las inversiones en valores basados en los modelos de negocios para la administración de esos activos financieros y en función de los términos contractuales. Los activos financieros en valores de deuda son medidos al valor razonable con cambios en utilidades integrales. Los mismos consisten en valores adquiridos con la intención de mantenerlos dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es lograr cobrar los flujos de efectivo contractuales por un periodo de tiempo y que pueden ser vendidos en respuestas a las necesidades de liquidez o cambios en las tasas de intereses, o precios de instrumentos de capital. Además, los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de caja provenientes solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente. Luego de su reconocimiento inicial, los valores disponibles para la venta se miden a su valor razonable. Para aquellos casos en los que no sea fiable estimar u obtener el valor razonable, las inversiones se mantienen al costo o al costo amortizado.

Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable son reconocidas directamente en el estado consolidado de utilidades integrales usando una cuenta de reserva para valuación (VRCOUR), 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

---

RK  
AM

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de marzo de 2021**

---

**NOTA 3- RESUMEN DE POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS SIGNIFICATIVAS**

**3. Instrumentos Financieros** (continuación...)

- Inversiones en valores

acumulada reconocida previamente en otras utilidades integrales se incluye en el resultado de operaciones en el estado consolidado de resultados.

Los dividendos sobre los instrumentos de capital son reconocidos en el estado consolidado de resultados cuando el derecho de la entidad de recibir pago está establecido.

- Baja de activo financieros

La Empresa da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado; o cuando la Entidad ha transferido los activos financieros y sustancialmente todo los riesgos y beneficios inherentes a propiedad del activo a otra entidad. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, esta continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

- Pasivos financieros

Los pasivos financieros son reconocidos sobre la base contractual al valor razonable del precio que fueron adquiridos. Los pasivos financieros son medidos posteriormente al costo amortizado sobre la tasa de interés efectiva.

**4. Deterioro de activos financieros**

- Préstamos

La Entidad evalúa en cada fecha del estado consolidado de situación financiera si existen evidencias objetivas de que un préstamo o grupo de préstamos estén deteriorados. Un préstamo o un grupo de préstamos están deteriorados y se incurre en una pérdida por deterioro solo si existen evidencias de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (un “evento de pérdida”) y que la

---

ZK  
AR

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de marzo de 2021**

---

**NOTA 3- RESUMEN DE POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS SIGNIFICATIVAS**

**4. Deterioro de activos financieros**

Préstamos (continuación...)

pérdida del evento (o eventos) tiene un impacto sobre los futuros flujos de caja estimados del activo financiero o grupo de estos activos financieros que se pueden estimar con fiabilidad.

Los criterios que la Entidad utiliza para determinar que hay pruebas objetivas de un deterioro de pérdida incluyen:

- Incumplimientos contractuales en el pago del principal o de los intereses;
- Flujo de caja con dificultades experimentadas por el prestatario (por ejemplo, la proporción de equidad, y los ingresos netos.);
- Incumplimiento de las condiciones de préstamo o de los pactos;
- Inicio de un procedimiento judicial de quiebra;
- Deterioro de la condición del prestatario; y
- Deterioro en el valor de la garantía.

La Entidad primero evalúa si la evidencia objetiva del deterioro existe individualmente para cada préstamo que son individualmente significativos, o colectivamente para préstamos que no son individualmente significativos. Si la Entidad determina que existen pruebas objetivas de la existencia de un deterioro de este activo financiero evaluado individualmente, ya sea significativo o no, se incluye el activo en un grupo de préstamos con similares características de riesgo de crédito y se evalúan colectivamente por el deterioro.

La pérdida por deterioro es calculada comparando el valor presente de los flujos de efectivo futuros esperados del colateral, descontados a la tasa actual del préstamo, contra su valor en libros actual y el monto de cualquier pérdida se evalúa para una provisión para pérdidas en el estado consolidado de resultados.

Son considerados en morosidad sin deterioro, es decir sin pérdidas incurridas, los préstamos que cuenten con un nivel de garantías y/o fuentes de pago suficientes para cubrir el valor en libros de dicho préstamo.

Cuando un préstamo es incobrable, se cancela contra la provisión para préstamos incobrables. Esos préstamos se cancelan después de que todos los procedimientos necesarios han sido completados y el importe de la pérdida ha sido determinado.

RK  
AR

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de marzo de 2021**

---

**NOTA 3- RESUMEN DE POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS SIGNIFICATIVAS**

**4. Deterioro de activos financieros** (continuación)

- Préstamos

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.

A la fecha de estos estados financiero la entidad esta en proceso de implementación para determinar el monto de perdidas en base al modelo de pérdida crediticia esperada (PCE) – probabilidad ponderada estimada de pérdidas crediticias- para el periodo actual y los siguientes, según la Norma Internacional de Información Financiera No. 9 (NIIF 9).

El modelo de deterioro (PCE) será aplicable a los siguientes activos financiero que no son medidos a valor razonable con cambios en resultados.

- a -Instrumentos de deuda
- b -Préstamos por cobrar
- c -Depósitos en bancos

Los insumos claves en la medición de pérdidas crediticias esperadas (PCE) son las estructuras de términos de las siguientes variables:

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

**5. Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Empresa**

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de acuerdo con el fundamento al arreglo contractual.

---

RK  
AR

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de marzo de 2021**

---

**NOTA 3- RESUMEN DE POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS SIGNIFICATIVAS**

**5. Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Empresa (continuación)**

Instrumento de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitido por la Empresa se registran por el importe recibido, neto de los costos directos de emisión.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros son clasificados como pasivos financieros con cambios en resultados y otros pasivos financieros.

Financiamientos

Los financiamientos son reconocidos inicialmente al valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Posteriormente, son presentados al costo amortizado usando el método de interés efectivo, con gasto de interés reconocidos sobre la base de tasa efectiva.

Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, incluyendo deudas, son inicialmente medidos al valor razonable, neto de los costos de la transacción y son subsecuentemente medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo, con gastos de interés reconocidos sobre la base de tasa efectiva.

Baja en cuentas de pasivos financieros

La Empresa da de baja pasivos financieros cuando, y solamente cuando, las obligaciones se liquidan, cancelan o expiran.

**6. Ingresos y gastos por intereses**

El ingreso y el gasto por intereses son reconocidos en el estado consolidado de resultados bajo el método de interés efectivo para todos los instrumentos financieros que generan intereses. El método de tasa de interés efectiva es el método utilizado para calcular el costo

---

RK  
AR

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de marzo de 2021**

---

**NOTA 3- RESUMEN DE POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS SIGNIFICATIVAS**

**6. Ingresos y gastos por intereses** (continuación)

amortizado de un activo o pasivo financiero y de distribuir el ingreso o gasto por intereses sobre un periodo de tiempo. La tasa de interés efectiva es la tasa que exactamente que descuenta los flujos de efectivo estimados a través de la vida estimada de un instrumento financiero, o cuando sea apropiado en un periodo más corto, a su valor neto en libros. Al calcular la tasa de interés efectiva, se estiman los flujos de efectivo considerando los términos contractuales del instrumento financiero; sin embargo, no considera las pérdidas futuras por crédito.

**7. Ingresos por comisiones**

Generalmente, las comisiones sobre préstamos a corto plazo se reconocen como ingresos al momento de su cobro por ser transacciones de corta duración. El ingreso reconocido al momento de su cobro no es significativamente diferente del reconocido bajo el método de acumulación o de devengado. Las comisiones sobre préstamos a mediano y largo plazo, neto de algunos costos directos de otorgar los mismos, son diferidas y amortizadas durante la vida de la misma para los préstamos. En otros casos se hace efectivo el pago inmediato de las comisiones en cuyo caso se cargan el ingreso.

**8. Efectivo**

Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivos, la Financiera considera todas las cuentas de efectivo con vencimiento de tres meses o menos, o a la demanda.

**9. Provisión para préstamos de dudoso cobro**

Esta reserva para posibles préstamos incobrables es aumentada mediante cargos a gastos de operaciones y disminuidas por préstamos que la administración considera incobrable. La reserva para protección de cartera se basa en la experiencia y evaluación de la cartera de crédito y otros factores, que, a juicio de la Administración, merezcan reconocimiento en la estimación de posibles pérdidas. Estos otros factores incluyen la composición de la cartera de préstamo, las garantías, los prestatarios en específicos y el nivel de préstamos morosos que no acumulan intereses. La reserva se presenta deducida de los préstamos por cobrar en el estado consolidado de situación financiera.

---

RK  
AL



**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de marzo de 2021**

---

**NOTA 3- RESUMEN DE POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS SIGNIFICATIVAS**

**9. Provisión para préstamos de dudoso cobro (continuación)**

A la fecha de estos estados financieros la entidad está en proceso de implementación para determinar el monto de provisión para pérdidas en base al modelo de pérdida crediticia esperada (PCE) – probabilidad ponderada estimada de pérdidas crediticias- para el periodo actual y los siguientes tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera No.9- (NIIF) 9).

**10. Activos mantenidos para la venta**

Los activos mantenidos para la venta los constituyen activos recuperados de los prestatarios las cuales están conformadas por bienes inmuebles y automóviles. Los bienes reposeídos son reconocidos en el estado de situación financiera de la Financiera por el valor nominal del préstamo más los intereses vencidos a la fecha de liquidación del préstamo. Estos activos se esperan que sean recuperados mediante venta rápida y determinar cualquier pérdida final.

**11. Propiedades, mejoras y mobiliario**

Los equipos y mobiliario están registrados al costo de adquisición. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas. Los reemplazos menores, reparaciones y mantenimientos que no mejoran el activo, ni prolongan su vida útil, son contabilizadas a gastos de operaciones en la medida que se efectúan.

La depreciación se calcula por el método de línea recta, con base en los siguientes años de vida útil estimada:

<u>Activos</u>	<u>Estimada en años</u>
Propiedades	30
Mejoras a la propiedad arrendada	5
Mobiliarios y equipos de oficina	3
Equipo Rodante	3
Equipo de cómputo	3

Las ganancias o pérdidas por el retiro o disposición de equipos y mobiliarios son productos de la diferencia entre el producto neto de la disposición y el valor neto en libros del activo, y son reconocidas como ingresos o gastos en el periodo en que se incurren. 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.

*RK*  
*AR*

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de marzo de 2021**

---

**NOTA 3- RESUMEN DE POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS SIGNIFICATIVAS**

**12. Bonos por pagar y Financiamientos recibidos**

Estos instrumentos son el resultado de los recursos que la entidad recibe y son medidos inicialmente al valor razonable, neto de los costos de transacción. Posteriormente se miden al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva, excepto para los pasivos que la entidad decida registrar a valor razonable con cambios en resultados.

**13. Beneficios a empleados**

Prima de antigüedad y Fondo de Cesantía

La Empresa constituyo un contrato de fideicomiso colectivo en una institución financiera, con el objetivo de crear un fondo de cesantía para garantizar a los trabajadores el pago de indemnización por despido injustificado o renuncia justificada y/o la prima de antigüedad, según dispone el Artículo 229-A del Código de Trabajo y demás disposiciones complementarias de la Ley No. 44 del 12 de agosto de 1995. El fondo se calcula a razón de 1.92% para prima de antigüedad y 0.327% para Indemnización sobre los salarios de empleados con contrato indefinidos. A la fecha del balance la compañía ha aplicado al fondo las indemnizaciones y primas de antigüedad acumuladas pagadas a los colaboradores.

**14. Impuesto sobre la renta**

El impuesto sobre la renta es el impuesto estimado a pagar sobre la renta gravable por el año corriente, utilizado la tasa efectiva vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

**NOTA 4- ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS**

Los instrumentos financieros son contratos que originan un activo financiero en una empresa y a la vez un pasivo financiero o instrumentos patrimoniales en otra empresa. El estado consolidado de situación financiera esta mayormente compuesto de instrumentos financieros. A menos que se indiquen en otra parte de estos estados financieros, los siguientes riesgos han sido identificados por la administración: riesgos de crédito, tasa de interés, liquidez, mercado operacional y administración de capital.

---

RK  
AR

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de marzo de 2021**

---

Riesgos de Crédito

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero propiedad de la Financiera no cumpla completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer a la Financiera de conformidad a los términos y condiciones pactados al momento en que la Financiera adquirió u origino el activo financiero respectivo. La exposición significativa de los riesgos de la Financiera está concentrada en los saldos de los préstamos por cobrar y en las cuentas por cobrar.

Para mitigar las potenciales perdidas a que la Entidad está expuesta, la política de administración de riesgo mantiene un enfoque de gestión integral preventivo del proceso de aprobación de crédito y cobros. Adicionalmente, la Administración evalúa y aprueba previamente cada compromiso que involucre un riesgo de crédito para la Financiera, basada en el historial de crédito del cliente dentro de los límites establecidos, y los préstamos por cobrar son monitoreados periódicamente.

La Financiera cuenta con un proceso de aprobación de crédito cuyas bases están sustentadas por las políticas y procedimientos que monitorean cada uno de los riesgos de créditos identificados y enunciados en el manual. Adicionalmente, el proceso mantiene una estructura organizativa para revisar los procedimientos, la aprobación, límites de montos, y la evaluación de la cartera de crédito.

- El Comité de Crédito, conformado por ejecutivos y directores de la Financiera, tiene dentro de sus principales responsabilidades; aprobar préstamos, aprobar las estrategias para asumir o reducir riesgos, revisar los procedimientos de aprobación y nuevas formas de agilizar los trámites, asegurándose una adecuada relación riesgo-retorno, lo que implica aprobar las políticas y analizar las exposiciones. Todo cambio de política debe ser evaluada y aprobada por la Junta Directiva.
- El Comité de Cobros, conformado por ejecutivos y directores de la Financiera, tiene dentro de sus principales responsabilidades; revisar la cartera morosa, el porcentaje de rotación de la cartera por parte de las gestoras de cobros, evaluar los casos especiales de clientes que tienen atrasos de cuota, gestionar arreglos de pago y recomendar aquellos que les deberá iniciar algún proceso judicial. Asegurarse de una adecuada relación de retorno de cobros de acuerdo con los objetivos designados. Ver Nota 9.

---

RK  
AN

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de marzo de 2021**

---

**NOTA 4- ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS**

Riesgo de Tasa de Interés

El riesgo de la tasa de interés es aquel riesgo de que el valor de los instrumentos financiero pueda fluctuar significativamente como resultado de los cambios de la tasa de interés del mercado. La administración mantiene controles periódicos sobre el riesgo de la tasa de interés, el cual incluye la revisión de los vencimientos de sus activos y pasivos con tasa de interés. Ver Notas 8,9,13,14,15.

Riesgo de Liquidez

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

La liquidez es monitoreada diariamente por la tesorería de la Entidad y se ejecutan simulaciones que consisten en pruebas que se desarrollan en distintos escenarios contemplando condiciones normales o más severas para determinar la capacidad de la Entidad 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 aprobación del Comité Ejecutivo y de la Junta Directiva.

Riesgo de Mercado

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. También los valores de inversión pueden verse reducidos por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, o por el impacto de otras variables financieras que están fuera del control de la Entidad. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es el de administrar y vigilar las exposiciones de riesgo y que esas exposiciones se mantengan dentro de los parámetros aceptables optimizando el retorno sobre el riesgo.

RK  
AR

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de marzo de 2021**

---

**NOTA 4- ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS**

Riesgo de Mercado (continuación)

La Entidad está expuesta al riesgo de precio de los instrumentos de patrimonio clasificados como disponibles para la venta o como valores a valor razonable con cambios en resultados. Para gestionar el riesgo de precio derivado de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la Entidad diversifica su cartera en función de los límites establecidos. Ver Nota 8.

Riesgo de La Moneda

Es el riesgo que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de las monedas extranjeras, así como los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos. La Financiera mitiga el riesgo invirtiendo solo en USA dólares.

Riesgo Operacional y Continuidad de Negocios

El riesgo operacional es el riesgo que ocasiona pérdidas por la falta o insuficiencia de controles en los procesos, personas y sistemas internos o por eventos externos que no estén relacionados a riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios, y del comportamiento de los estándares corporativos. La estructura de la Administración ha sido elaborada para proporcionar una segregación de responsabilidades entre los accionistas, los ejecutores, las áreas de control y las áreas que se encargan de asegurar el cumplimiento de las políticas y procedimientos. En tal sentido, la Entidad ha establecido un modelo de Gestión de Gobierno Corporativo que cubra el Riesgo Operacional que se vincula a la gestión de continuidad de negocios, aprobado por la Junta Directiva.

La Administración asume un rol activo en la identificación, medición, control y monitoreo de los riesgos operacionales y son responsables por gestionar y administrar estos riesgos dentro de sus actividades diarias. Para la implementación de esta estructura de gestión de riesgos operacional, se estructuró en la organización el control de calidad ISO 9001 y se ha implementado la función de Oficial de Cumplimiento la cual recibe capacitación continua. La gestión es apoyada con herramientas tecnológicas que permiten documentar, cuantificar y monitorear las alertas de riesgo identificadas.

---

ZK  
AR

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de marzo de 2021**

---

**NOTA 4- ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS**

Riesgo sobre Administración de Capital

La política de la Entidad es la de mantener un capital sólido, que pueda mantener a futuro el desarrollo de los negocios de inversión y crédito dentro del mercado, con niveles adecuados en cuanto al retorno del capital de los accionistas y la adecuación de capital requerida por los reguladores. La Financiera cumple con capital regulatorio a los cuales está sujeto. Adicionalmente mantiene un pasivo de aporte de accionistas que esta inmovilizado y que cubre una parte adicional del Capital de la Entidad.

**NOTA 5- VALOR RAZONABLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado de situación consolidado de la Entidad cuando estos se han convertido en parte obligada contractual del instrumento.

**Efectivo y depósito en bancos** – Comprenden las cuentas de efectivo, cuenta corrientes y depósitos con vencimiento a tres meses o menos desde la fecha respectiva del depósito y a la demanda. Su términos y condiciones son similares, por lo que su valor en libros se asemeja a su valor razonable.

**Préstamos por cobrar**- La cartera de préstamos por cobrar se presenta neta de reserva para posibles préstamos incobrables. En adición, la Financiera mantiene préstamos por cobrar cuya tasa de interés se aproxima a la tasa de interés prevaleciente en el mercado, para préstamos con términos y condiciones similares, por lo que su valor en libros se asemeja a su valor razonable.

**Instrumentos de deuda (VRCUI)**- Los valores en acciones se presentan a su valor de costo de adquisición que se asemeja a su valor de mercado.

**Financiamiento recibido y bonos por pagar**- El valor en libros de los financiamientos recibidos, bonos por pagar y otros financiamientos recibidos se aproxima a su valor razonable debido a su naturaleza.

(Pasan...)

*RK*  
*AN*

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de marzo de 2021**

**NOTA 5- VALOR RAZONABLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS (cont.)**

**Clasificación de activos financieros entre corriente y no corriente** – En el estado de situación consolidado, los activos financieros se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como activos corrientes, aquellos con vencimientos igual o inferior a doce meses y como activos no corrientes los de vencimientos superior a dicho periodo, con excepción de la cartera de crédito que por su naturaleza y requerimiento regulatorio se presenta como corriente al valor razonable.

**Clasificación de pasivos entre corriente y no corriente-** En el estado de situación consolidado los pasivos se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como pasivos corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como pasivos no corrientes las de vencimiento superior a dicho periodo.

**NOTA 6- EFECTIVO Y BANCOS**

El efectivo y equivalente de efectivo se detalla a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Efectivo:</u>		
Fondo de Trabajo	B/. 450	B/. 450
<u>Banco</u>		
Cuentas Corrientes	<u>378,879</u>	<u>40,764</u>
Total, efectivo y bancos	B/. <u>379,329</u>	B/. <u>41,214</u>

**NOTA 7- CUENTAS POR COBRAR**

Las Cuentas por cobrar se detallan a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Otras cuentas por cobrar	B/. <u>86,188</u>	B/. <u>93,108</u>
Total, Cuentas por cobrar	B/. <u>86,188</u>	B/. <u>93,108</u>

RK  
AR

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de marzo de 2021**

**NOTA 8- INSTRUMENTOS DE DEUDA- VRCUI**

La Empresa mantiene inversiones en acciones de la compañía Grupo Asociación Panameña de Crédito, S.A. (APC), la inversión por la compra de 16,251 Clase "B" y 180,266 Clase "C". Las inversiones se mantienen al valor razonable de adquisición similar al valor de mercado. A continuación, se detalla:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Grupo Asociación Panameña de Crédito, S.A.	B/. 62,738	B/. 62,738
Cuenta de Inversión	<u>441</u>	<u>441</u>
Total	B/. <u>63,179</u>	B/. <u>63,179</u>

El valor de estas inversiones se mantiene similares a cotizaciones de mercado aportado por los corredores y agente de valores. El agente corredor de estas inversiones es SweetWater Securities, Inc.

**NOTA 9- PRÉSTAMOS**

Los préstamos por cobrar presentaban los siguientes saldos:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Personales	B/. 3,050,910	B/. 3,047,252
Hipotecarios	786,850	808,475
Autos	<u>845,539</u>	<u>893,841</u>
	4,683,299	4,749,568
Menos:		
Provisión para préstamos de dudoso cobro	33,926	35,117
Intereses no devengados	18,568	39,512
Manejos no devengados	<u>19,103</u>	<u>22,527</u>
Préstamos netos	B/. <u>4,611,702</u>	B/. <u>4,652,412</u>

RK  
AN



**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de marzo de 2021**

Parte de la cartera de préstamos se encuentra en un fideicomiso con la Sociedad Financiera Warehousing of Latin American INC. (FWLA) como garantía de financiamientos.

**NOTA 9- PRÉSTAMOS (Continuación...)**

Un resumen de los préstamos por cobrar clientes por antigüedad de saldos se detalla a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Corriente	B/. 1,246,366	B/. 1,301,604
30 días	47,794	44,294
60 días	48,954	49,004
90 días y más	2,837,700	2,852,181
Afectación COVID	<u>502,485</u>	<u>502,485</u>
Total	B/. <u>4,683,299</u>	B/. <u>4,749,568</u>

Del total de préstamos por cobrar que se clasifican en el rango de 90 días y más, existen garantías hipotecarias y prendarias que en su conjunto superan los B/.765,000 de los saldos adeudados. Además, la financiera ha realizado arreglos de pago y reforzando las gestiones de cobro de los préstamos morosos, por más de B/.350,000. A la fecha se sigue evaluando, caso por caso, el estimado de posibles pérdidas. Cabe resaltar que el incremento porcentual de la morosidad se está relacionada a la disminución de la cartera. A partir de marzo 2020, sobre la base de la Resolución N°31 del 18 de marzo de 2020, emitida por el Ministerio de Comercio e Industrias (Mici), se ha hecho una modificación en la clasificación de la cartera de crédito para las solicitudes de aquellos prestatarios que han sido afectados por el Estado de Emergencia Nacional por COVID-19 y se está en el proceso de evaluación las condiciones actuales, el tiempo de financiamiento original y los medios de pagos previstos, entre otras alternativas para no afectar el historial de crédito de los consumidores financieros.

Movimiento de la reserva para préstamos incobrables es así:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo al inicio del año	B/. 35,117	B/. 58,715
Aumento	-	144
Disminución	<u>1,191</u>	<u>23,742</u>
Saldo al final del periodo	B/. <u>33,926</u>	B/. <u>35,117</u>

RK  
AR

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de marzo de 2021**

**NOTA 10- BIENES REPOSEIDOS**

Los bienes reposeídos corresponden a bienes adquiridos como parte de acciones judiciales de cobros efectuados a clientes morosos. El saldo de esta cuenta se desglosa así:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Terrenos y Equipo Rodante	B/. <u>155,360</u>	B/. <u>155,360</u>
	B/. <u>155,360</u>	B/. <u>155,360</u>

El valor reconocido a estos bienes recuperados es el valor de los saldos de préstamos más intereses a la fecha de la posesión del bien. Los valores razonables de los bienes superan al valor en libros. La recuperación efectiva se realiza al momento de su disposición.

**NOTA 11- PROPIEDADES, MEJORAS Y MOBILIARIO**

Las propiedades, mejoras y mobiliario y equipos se resumen de la siguiente manera:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activos fijos, al costo		
Propiedades de inversión	B/. 305,000	B/. 305,000
Terrenos	1,162,494	1,162,494
Mejoras a la propiedad arrendada	121,963	121,963
Equipo Rodante	24,200	24,200
Equipo de Computo	15,475	15,475
Equipo de Oficina y Mobiliario	99,218	99,218
Subtotal	<u>1,728,350</u>	<u>1,728,350</u>
Depreciación acumulada	<u>(272,131)</u>	<u>(269,590)</u>
Total de Edificios, Mejoras y Equipo Netos	B/. <u>1,456,219</u>	B/. <u>1,458,760</u>

Según Escritura No.6,245 de 29 de abril de 2019, se adquieren terrenos sobre las fincas #423503 y #48895, aportadas por accionistas por un valor total de B/.650,000. Posteriormente se actualizo el valor mediante un avalúo con la empresa AVINCO por el valor de mercado por un monto total de las dos fincas de B/.1,162,494 por ende se realiza el registro de un superávit por revaluación de propiedades por el monto de B/.512,494 en el patrimonio de accionistas. Los terrenos están incluidos en un fideicomiso con FWLA en garantía de financiamientos

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de marzo de 2021**

**NOTA 12- ACTIVOS VARIOS**

Corresponde a un adelanto realizado por la compra de propiedad ubicada en el corregimiento de Bella Vista calle 42, casa No. 239, donde actualmente funciona la casa matriz de la Financiera.

**NOTA 13- FINANCIAMIENTOS RECIBIDOS EN PRESTAMOS**

Detalle de los préstamos:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Préstamo por B/. 1,055,016 del 13 junio 2019, vence cada doce (12) meses con BCT Bank. La renovación es a opción del Banco, dentro de los primeros 5 años con pago mensual a una tasa de interés de 7.75% anual.	B/. 879,790	B/. 879,790
Préstamo Comercial por B/. 468,774 del 18 de enero 2019 a un Plazo de 144 meses, y una tasa de interés de 8% anual Se constituyó un Fideicomiso de Garantía donde la sociedad Inmobiliaria de Financiera Familiar, S. A. y Fundación Casa Bella son fideicomitentes, la Sociedad Financial Warehousing Of Latin American INC. (FWLA) es el Fiduciario y la sociedad Banco Panamá será el Acreedor-Beneficiario.	441,197	441,197
Financiamiento por B/. 400,000 el 21 de octubre 2015 para financiar préstamos a las micros y pequeñas empresas, con plazo de 60 meses, a una tasa de interés de 6.5% anual con FIDEMICRO-PANAMA.	130,384	130,384
Préstamo con Banco Nacional de Panama por B/. 400,000 del programa IFI, con vencimiento en febrero de 2028, y con amortizaciones semestrales a capital e intereses, a una tasa de interés de 1.5% anual.	400,000 <u>1,851,371</u>	- <u>1,451,371</u>
Menos vencimiento a corto plazo	<u>1,029,624</u>	<u>998,855</u>
Por pagar a largo plazo	B/. <u>821,747</u>	B/. <u>452,516</u>

*RR*  
*AM*

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de marzo de 2021**

**NOTA 14- BONOS CORPORATIVOS POR PAGAR**

Los bonos corporativos por pagar se presentan a continuación:

<u>Tipo de Emisión</u>	<u>Fecha de Emisión</u>	<u>Tasa de Intereses</u>	<u>Fecha de Vencimiento</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Serie A	dic- 13	7.5%	dic- 25	B/. 1,936,000	B/. 2,000,000
Serie B	ene- 15	6.% Flotante	ene- 27	616,000	616,000
Serie D	mar-16	5.0.%	mar-28	<u>421,000</u>	<u>421,000</u>
				<u>2,973,000</u>	<u>3,005,000</u>
Menos- vencimiento a corto plazo				<u>120,000</u>	<u>120,000</u>
Bonos pagar a largo plazo				B/. <u>2,853,000</u>	B/. <u>2,885,000</u>

Hasta el 26 de agosto de 2020 la emisión de bonos está autorizada mediante Resolución No. 503-13 del 6 de diciembre de 2013, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, se autoriza a Financiera Familiar, S.A. a ofrecer mediante Oferta Pública, Bonos Corporativos por un valor nominal total hasta B/. 10,000,000. Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrada, sin cupones, en una denominación de B/.1,000 con fecha de vencimiento 4 años. El capital de los bonos corporativos será cancelado al vencimiento o redención anticipada partir del segundo año después de la emisión de dicha serie. Los Bonos devengarán una tasa de intereses del 7.5%. La serie B que es flotante tiene un libor a 6 meses más 5% con un piso de 6% y techo de 8.5% y los intereses será pagados mensualmente hasta la fecha de vencimiento. De la serie A se amortizo el 30 de diciembre 2016 el monto de B/. 200,000 y para el 30 de junio 2017 el monto de B/.100,000, para abril 2018 se amortizo el monto de B/.325,000; se autorizó una extensión para el pago de los Bonos Serie A, B, D de dos años adicionales, mediante Resolución SMV-603-18 de fecha 27 de diciembre 2018, de la Superintendencia del Mercado de Valores.

Con fecha del 27 de agosto de 2020 la Superintendencia del Mercado de Valores emitió la Resolución No. SMV 377-20 para registrar la modificación a los términos y condiciones de los Bonos Corporativos autorizados para oferta pública mediante la Resolución SMV-503 del 6 de diciembre de 2013. Dichas modificaciones se explican en la Nota 15, siguiente.

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de marzo de 2021**

**NOTA 15- HECHOS RELEVANTES CON RELACION A LAS EMISIONES DE BONOS CORPORATIVOS POR PAGAR DEBIDO AL ESTADO DE EMERGENCIA NACIONAL POR COVID-19 DECRETADO POR EL GOBIERNO NACIONAL**

El Gobierno Nacional ha emitido diversas regulaciones de forzoso cumplimiento relacionado al Estado de Emergencia Nacional por COVID-19 que directamente impacta el sector financiero del cual la Financiera pertenece, y a toda la economía nacional que ha sido afectada en forma importante. Como medida de adecuación al nuevo curso económico del país, y con fecha de 25 de junio de 2020 la Financiera envió en condición de hecho relevante una notificación a la Superintendencia del Mercado de Valores para que en atención a las disposiciones del Acuerdo No. 7-2020 del 21 de mayo del 2020, que subroga el Acuerdo No.3-2020 de 20 de marzo de 2020 (Registro Abreviado por la Pandemia Mundial COVID19), se gestionó la aprobación por parte de los Bono Habientes la modificación de los términos y condiciones del prospecto informativo de los bonos corporativos (Series A, B y D), autorizada mediante Resolución SMV-503 del 6 de diciembre de 2013. Los cambios registrados más significativos están en los pagos y la modalidad de las garantías, según la actual Resolución No. SMV No.377-20 de 27 de agosto de 2020. Un resumen es así:

<b>Serie</b>	<b>Término y condición original</b>	<b>Término y condición modificado y registrado</b>
<b>Serie A</b>	Pagos de intereses mensuales a los días 30 de cada mes. Fecha de vencimiento, a 30 de diciembre de 2020. Pago de capital, cancelación de capital al vencimiento.	Pagos de intereses al vencimiento de la serie. Fecha de vencimiento, a 30 de diciembre de 2025. Pago de capital, cancelación de capital a vencimiento con abonos mínimos de US\$10,000 y con la posibilidad de hacer abonos extraordinarios.
<b>Serie B</b>	Pagos de intereses mensuales a los días 30 de cada mes. Fecha de vencimiento, a 30 de enero de 2022. Pago de capital, cancelación de capital al vencimiento.	Pagos de intereses al vencimiento de la serie. Fecha de vencimiento, a 30 de enero de 2027. Pago de capital, a vencimiento con la posibilidad de hacer abonos extraordinarios.
<b>Serie D</b>	Pagos de intereses mensuales a los días 10 de cada mes. Pago del 11.25% de interés (efectivo anual). Fecha de vencimiento, 10 de marzo de 2023. Pagos de capital, a vencimiento.	Pagos de intereses al vencimiento de la serie. Pago del 5% de interés (efectivo anual), Fecha de vencimiento 10 de marzo de 2028. Pagos de capital, cancelación de capital a vencimiento con la posibilidad de hacer abonos extraordinarios.
<b>Garantías</b> <b>(Fideicomiso como garantía global de todas las series)</b>	...Los tenedores registrados ... de una serie no tendrán derechos respecto a los bienes fideicomitidos que garantizan a otras series...	Los tenedores registrados... de cualquier serie tendrán derechos respecto a los bienes fideicomitidos en su totalidad, ya que serán garantía de la emisión total...

RK  
AR

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de marzo de 2021**

---

**NOTA 15- HECHOS RELEVANTES CON RELACION A LAS EMISIONES DE BONOS CORPORATIVOS POR PAGAR DEBIDO AL ESTADO DE EMERGENCIA NACIONAL POR COVID-19 DECRETADO POR EL GOBIERNO NACIONAL (cont...)**

Con fecha de 24 de agosto de 2020, SweetWater Securities Inc., en calidad de Agente de Pago, Registro y Tránsito de la emisión, ha certificado a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, (SMV), que ha cotejado las aceptaciones remitidas por los tenedores de las referidas series A, B y D, y que estas representan el 59% de la totalidad de los bonos emitidos y en circulación. Estas aceptaciones superan el mínimo requerido por el Acuerdo No. 7-2020. De igual forma el apoderado legal de la emisión la Firma Varela Cardenal y Asociados ha certificado el resultado del proceso de aceptación. La Documentación remitida a SMV inicio el proceso de la actual Resolución No. SMV No.377-20 de 27 de agosto de 2020.

**NOTA 16- OTROS PASIVOS CORRIENTES**

Las cuentas por pagar se presentan a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Seguro de Vida Colectivo	B/. 121,073	B/. 126,762
Intereses financieros	436,214	345,180
Impuestos corporativos	69,494	-
Proveedores financieros	26,025	96,635
Otros Pasivos diferidos	<u>180,865</u>	<u>196,392</u>
Total	B/. <u>833,671</u>	B/. <u>764,969</u>

**NOTA 17- CUENTA POR PAGAR ACCIONISTAS**

Las cuentas de accionistas no tienen fecha de pago a corto plazo. El repago de este monto está sujeto a restricciones de los acuerdos de préstamos bancarios.

**NOTA 18- PATRIMONIO**

Mediante Escritura Publica No. 1910 de 31 de marzo de 2016, la Junta de Accionista de Financiera Familiar, S.A., autorizo modificar el pacto social aumentando el capital autorizado a B/.1,100,000, representado por 1,100,000 acciones comunes nominativas, con un valor nominal de un Balboa (B/.1.00) por acción. Emitidas y en circulación 1,100,000 acciones.

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de marzo de 2021**

**NOTA 18- PATRIMONIO**

Un detalle del exceso pagado sobre valor nominal de las acciones es como sigue:

	<u>2021</u>		<u>2020</u>
Saldo al inicio del año	B/. 1,475,000	B/	1,475,000
Aumento	-		-
Saldo al final del periodo	B/. <u>1,475,000</u>	B/.	<u>1,475,000</u>

**NOTA 19- DETALLE DE GASTOS**

El detalle de gastos se presenta al 31 de marzo:

	<u>2021</u>		<u>2020</u>
Salarios y otras remuneraciones a empleados	B/.		B/. 20,968
Alquiler	606		1,073
Luz y teléfono	7,291		5,386
Servicios profesionales	74,497		16,217
Alquiler de Sistema Financiero	6,000		8,000
Impuestos Generales	59,577		908
Seguros Generales	1,094		1,703
Gastos de depreciación	2,542		2,784
Rep. Y Mantenimiento del local	5,377		947
Cargos bancarios	895		236
Membresías	1,100		991
Papelería y útiles de oficina	1,027		917
Gastos legales	1,928		
Combustible y lubricantes	604		200
Cafetería			374
Otros Gastos	186		895
Transportes y viáticos			437
Total	B/. <u>162,724</u>	B/.	<u>62,036</u>

RK  
AN

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de marzo de 2021**

---

**NOTA 20- IMPUESTO SOBRE LA RENTA**

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las empresas constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los últimos tres años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2020, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes.

De acuerdo con la legislación fiscal panameña vigente, las empresas están exentas del pago del impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuentes extranjera. También están exentos del pago de impuestos sobre la renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazos en banco locales.

En el mes de febrero de 2005, la ley 6 introdujo un método alternativo para calcular impuesto sobre la renta que determina el pago del impuesto basado en cálculos presuntos. Esta presunción asume que la renta neta del contribuyente será de 4.67% de su renta bruta. Por consiguiente, este método afecta adversamente a los contribuyentes en situaciones de pérdida o con los márgenes de ganancia debajo de 4,67%. Sin embargo, la ley 6 permite que estos contribuyentes soliciten a la Dirección General de Ingresos de Panamá la no aplicación de este método.

La Financiera no ha generado ingresos gravables, por tanto, no está sujeta al impuesto sobre la renta.

---

*RK AR*



**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de marzo de 2021**

---

**NOTA- 21 COMPROMISOS**

Con fecha de 1 de octubre de 2018 se firmó un acuerdo de promesa de cesión de acciones en donde los accionistas actuales de Financiera Familiar, S.A., acuerdan ceder parte importante de sus intereses accionarios a un nuevo inversor a cambio de un aporte de activos tangibles, dentro de los cuales se encuentran bienes inmuebles y otros recursos económicos ubicados dentro de la República de Panamá por una suma mayor de B/2,500,000. Según el acuerdo dicho monto se incorporará íntegramente al patrimonio de Financiera Familiar, S.A, para el fortalecimiento de la solvencia de la estructura financiera con el objetivo de incrementar las operaciones crediticias y comerciales de la entidad.

Adicionalmente, como parte de este acuerdo, la financiera ha estado implementando un plan de negocios en donde se destacan las acciones concretas que se están ejecutando para el crecimiento y fortalecimiento de la empresa con el objetivo mejorar los rendimientos y los mercados objetivos. Entre algunas de las acciones ejecutadas han sido la renegociación de los vencimientos de los bonos emitidos y los financiamientos en bancos, los cuales han mejorado los flujos de liquidez. Por otra parte, el nuevo modelo de negocios incluye el desarrollo de plataformas con procesos Fintech como nueva herramienta para reducir costos operativos e incrementar los nuevos accesos al mercado.

Al 30 de junio de 2019, según Escritura No.6,245 de 29 de abril de 2019, se adquieren las fincas #423503 y #48895, las cuales son valoradas por la firma de avalúos AVINCO con un valor de mercado en su conjunto por B/1,162,494. Este valor se lleva a capitalización patrimonial, de acuerdo con la porción de los activos tangibles establecidos en el contrato con los nuevos accionistas el 1 de octubre de 2018. Para el año de 2021, se estima completar el monto total indicado en el acuerdo, incorporándose íntegramente al patrimonio de Financiera Familiar, S. A.

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de marzo de 2021**

---

**NOTA 22- HECHOS SUBSIGUIENTES A LA FECHA DEL BALANCE**

Después del 31 de diciembre de 2019, los efectos suscitados por la pandemia del COVID-19 ha tenido impacto en todas las actividades económicas en Panamá. En base a la declaración de la propagación del COVID-19 como pandemia por parte de la Organización Mundial de la Salud (OMS) el 11 de marzo de 2020, el Gobierno Nacional de Panamá se ha visto forzado a tomar medidas especiales con el fin de evitar la propagación de la pandemia. En este sentido, mediante la Resolución de Gabinete No. 11 de fecha 13 de marzo de 2020, declaró el Estado de Emergencia Nacional por COVID-19, y consecuente con las medidas de prevención, se emitió el Decreto Ejecutivo No. 500 del 19 de marzo de 2020 y otras medidas de forzoso cumplimiento, los cuales ordenaron el cierre temporal de un vasto número de establecimientos comerciales y empresas naturales o jurídicas en todo el territorio nacional y una cuarentena indefinida hasta cuando las autoridades sanitarias determinen el inicio de la normalización de las actividades.

Esta situación ha afectado la economía a nivel nacional en forma significativa, incluyendo el sector financiero de nuestro país y ha impactado en forma importante las operaciones de las actividades de la Financiera.

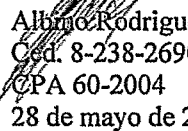
El Ministerio de Comercio e Industrias de Panamá, ente regulador y supervisor de las operaciones de las financieras, ha emitido la Resolución No 31 del 18 de marzo de 2020 en donde insta a implementar medidas especiales y temporales para el cobro de los compromisos de los prestatarios, tales como; conceder periodo de gracia, ajustes a las tasas de intereses y modificación de los plazos de pagos, entre otras medidas. Se estima que la recuperación económica nacional y del sector de actividad de financieras será prolongada lo que obliga a la Administración de la Financiera a revisar y plantear el cambio del modelo de negocios con el objetivo de hacer cambios significativos de las operaciones para adecuarse a las variables presentes y futuras de la economía nacional, en aras de lograr salvaguardar la estabilidad económica de la compañía.

La Financiera ha determinado que estos eventos subsecuentes ocurridos después del 31 de diciembre de 2019 sean considerados para divulgación. Consecuentemente, la situación financiera y los resultados de las operaciones por el periodo terminado al 31 de marzo de 2021 no han sido ajustados para reflejar los efectos del impacto a esa fecha. A la fecha, no es posible estimar con fiabilidad la duración y la severidad de estas consecuencias, así como el impacto en la situación financiera y las operaciones de la compañía en el futuro.

**DICTAMEN DE REVISION DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES  
SOBRE INFORMACION ADICIONAL**

**Financiera Familiar, S.A., y Subsidiaria**

El estado financiero consolidado intermedio revisado de **Financiera Familiar, S.A., y Subsidiaria** por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2021, se presenta en la sección anterior de este documento. Las informaciones adicionales incluidas en las páginas 40 al 44, se presentan para propósitos de análisis adicional y no son parte requerida del estado financiero consolidado básico, y se presentan de acuerdo con normas internacionales de información financiera. Estas informaciones deberían leerse en conjunto con el estado financiero consolidado básico.

  
Albino Rodriguez  
Ced. 8-238-2690  
CPA 60-2004  
28 de mayo de 2021  
Panamá, Rep. de Panamá

**Lic. Albino Rodríguez**  
C.P.A.  
Idoneidad 60/2004

rk  
AT

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**CONSOLIDACION DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**31 DE MARZO DE 2021**

	Total	Eliminaciones	Financiera Familiar, S.A.	Inmobiliaria Financiera Familiar, S.A.
<b>ACTIVOS</b>				
Efectivo en cajas	450			
Depósitos en bancos				
A la vista en bancos locales	378,879		377,451	1,428
<b>Total de depósitos en caja y bancos</b>	<b>379,329</b>		<b>377,901</b>	<b>1,428</b>
Cuentas por cobrar	86,188	(590,258)	533,084	143,361
Instrumento de deuda-VRCUI	63,179		63,179	
Prestamos por cobrar neto	4,611,702		4,611,702	
Valores y prestamos por cobrar neto	4,761,069	(590,258)	5,207,965	143,361
Impuestos anticipados	43,358		43,202	157
Gastos anticipados corrientes	23		0	23
Otros bienes re poseídos y disponibles para venta	155,360		155,360	
Otros activos corrientes	3,685		3,685	
	5,342,824	(590,258)	5,788,113	144,969
Fondo de cesantía	0			
Propiedades, mejoras y mobiliario-neto	1,456,219		1,163,928	292,292
Activos varios	470,783	(10,000)	470,783	10,000
	1,927,002	(10,000)	1,634,711	302,292
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>7,269,826</b>	<b>(600,258)</b>	<b>7,422,824</b>	<b>447,261</b>

B/.

RK  
AP

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**CONSOLIDACION DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**31 DE MARZO DE 2021**

	Total	Eliminaciones	Financiera Familiar, S.A	Inmobiliaria Financiera Familiar, S.A.
	1,029,624		1,029,624	
B/.				
Prestamos a corto plazo	120,000		120,000	
Bono por Pagara corto plazo	833,671	(590,258)	974,505	449,423
Otros pasivos corrientes	1,983,295	(590,258)	2,124,129	449,423
Prestamos por pagar a largo plazo	821,747		821,747	0
Bono por Pagar a largo plazo	2,853,000		2,853,000	
Cuentas por Pagar Accionistas	825,000		825,000	
Prima de antigüedad por pagar	0		0	
	4,499,747	-	4,499,747	0
Total Pasivo	6,483,042	(590,258)	6,623,876	449,423

**PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**PASIVOS**

**PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

Acciones Comunes	1,100,000	(10,000)	1,100,000	10,000
Exceso Pagado Sobre Valor Nominal De Las Acciones	1,475,000		1,475,000	
Superávit por revaluación de propiedades	512,494		512,494	
Ganancia (Pérdida) Neta No Realizada En Instrumentos Financieros Medidos Al Valor Razonable	33,335		33,335	
Utilidades no distribuidas( Déficit)	(2,334,045)		(2,321,882)	(12,163)
Total del Patrimonio	786,784	(10,000)	798,947	(2,163)
Total de Pasivos y Patrimonio	7,269,826	(600,258)	7,422,824	447,261

B/.

RK

FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA  
CONSOLIDACION DEL ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR EL PERIODO DE TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2021

	Total	Eliminaciones	Financiera Familiar, S.A.	Inmobiliaria Financiera Familiar, S.A.
<b>Ingresos</b>				
Intereses ganados sobre préstamos	47,015		47,015	
Total de intereses ganados	47,015		47,015	
Comisiones sobre préstamos	4,065		4,065	
Total de ingresos de intereses y comisiones	51,080		51,080	
<b>Gastos de intereses</b>				
Intereses sobre préstamos operativos	40,731		40,731	-
Intereses sobre bonos emitidos	50,304		50,304	
Total de gastos de intereses	91,035		91,035	-
Ingreso neto de intereses y comisiones	(39,955)		(39,955)	-
<b>Provisión para protección de préstamos</b>	-		-	
Ingresos netos antes de otros ingresos	(39,955)		(39,955)	-
<b>Otros ingresos</b>				
Otros ingresos	15,195		13,395	1,800
<b>Otros gastos</b>				
Gastos de comisiones financieras	3,600		3,600	
<b>Ingresos netos por intereses y comisiones antes de gastos generales y administrativos</b>	(28,360)		(30,160)	1,800
<b>Gastos generales y administrativos</b>	162,724		160,070	2,654
<b>Utilidad (Pérdida) antes del impuesto</b>	(191,084)		(190,230)	(854)
Impuesto sobre la renta	-		-	-
<b>Utilidad (Pérdida) neta</b>	(191,084)	-	(190,230)	(854)
<b>Otras Utilidades Integrales:</b>				
Cambios netos en valorización de instrumentos de deuda al VRCUI				
<b>Total de Utilidades (Pérdidas) netas</b>	(191,084)	-	(190,230)	(854)

FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA  
 CONSOLIDACION DEL ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
 POR EL PERIODO DE TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2021

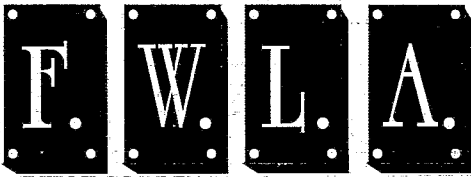
		Total	Eliminaciones	Financiera Familiar, S.A.	Inmobiliaria Financiera Familiar, S.A.
<b>2020</b>					
<b>Capital pagado</b>					
Saldo al 31 de diciembre de 2019	B/.	1,100,000	(10,000)	1,100,000	10,000
Saldo al 31 de marzo de 2020	B/.	1,100,000	(10,000)	1,100,000	10,000
<b>Capital pagado en exceso del valor nominal</b>					
Saldo al 31 de diciembre de 2019	B/.	1,475,000	-	1,475,000	-
Aporte adicional de accionista		-			
Saldo al 31 de marzo de 2020	B/.	1,475,000	-	1,475,000	-
<b>Ganancia no realizada en instrumentos deuda</b>					
Saldo al 31 de diciembre de 2019	B/.	33,335		33,335	-
Cambios netos en valuación de instrumentos		-			
Saldo al 31 de marzo de 2020	B/.	33,335	-	33,335	-
<b>Superávit por revaluación de propiedades</b>					
Saldo al 31 de diciembre de 2019	B/.	512,494	-	512,494	-
Cambios netos en valuación de propiedades		-			
Saldo al 31 de marzo de 2020	B/.	512,494	-	512,494	-
<b>Utilidades no distribuidas (Déficit)</b>					
Saldo al 31 de diciembre de 2019	B/.	(1,622,005)	-	(1,617,206)	(4,799)
Ajuste de periodos anteriores					
Utilidad (pérdida) neta del período		(13,339)	-	(14,800)	1,461
Saldo al 31 de marzo de 2020	B/.	(1,635,344)	-	(1,632,006)	(3,338)
<b>2021</b>					
<b>Capital pagado</b>					
Saldo al 31 de diciembre de 2020	B/.	1,100,000	(10,000)	1,100,000	10,000
Saldo al 31 de marzo de 2021	B/.	1,100,000	(10,000)	1,100,000	10,000
<b>Capital pagado en exceso del valor nominal</b>					
Saldo al 31 de diciembre de 2020	B/.	1,475,000	0	1,475,000	0
Aporte adicional de accionista		0			
Saldo al 31 de marzo de 2021	B/.	1,475,000	0	1,475,000	0
<b>Ganancia no realizada en instrumentos deuda</b>					
Saldo al 31 de diciembre de 2020	B/.	33,335		33,335	0
Cambios netos en valuación de instrumentos		0			
Saldo al 31 de marzo de 2021	B/.	33,335	0	33,335	0
<b>Superávit por revaluación de propiedades</b>					
Saldo al 31 de diciembre de 2020	B/.	512,494	0	512,494	0
Cambios netos en valuación de propiedades		0		0	
Saldo al 31 de marzo de 2021	B/.	512,494	0	512,494	0
<b>Utilidades no distribuidas (Déficit)</b>					
Saldo al 31 de diciembre de 2020	B/.	(2,142,961)	-	(2,131,652)	(11,309)
Ajuste de periodos anteriores					
Utilidad (pérdida) neta del período		(191,084)	-	(190,230)	(854)
Saldo al 31 de marzo de 2021	B/.	(2,334,045)	-	(2,321,882)	(12,163)

RK  
AR

FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA  
CONSOLIDACION DEL ESTADO DE DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL PERIODO DE TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2021

	Total	Eliminaciones	Financiera Familiar, S.A.	Inmobiliaria Financiera Familiar, S.A.
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE</b>				
<b>Actividades de operación:</b>				
Utilidad (pérdida) Neta	B/.	(191,084)	(190,230)	(854)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto (usado en) provisto por las Actividades de operación:				
Depreciación		2,542		2,542
Provision para proteccion de cartera		-	-	
Intereses y comisiones		(51,080)	(51,080)	
Gastos de Intereses y comisiones		91,035	91,035	
		(148,589)	(150,276)	1,688
Cambios en activos y pasivos de operación:				
Cuentas por cobrar		(1,278)	(1,278)	-
Valores disponibles para la venta		-	-	-
Prestamos por cobrar neto		40,710	40,710	-
Gastos anticipados corrientes		42,824	42,824	-
Otros bienes repose idos y disponibles para venta		0	0	-
Otros activos corrientes		(500)	(500)	-
Otros pasivos corrientes		78,702	78,637	65
Intereses y comisiones recibidos		51,080	51,080	-
Intereses pagados		(91,035)	(91,035)	-
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		(28,085)	(29,837)	1,752
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE</b>				
<b>Actividades de inversión:</b>				
Fondo de cesantía		-	-	-
Propiedades, mejoras y equipos		-	-	-
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de inversión		-	-	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE</b>				
<b>Actividades de financiamiento:</b>				
Prestamos por Pagar		398,200	400,000	(1,800)
Bono por Pagar		(32,000)	(32,000)	-
Prima de antigüedad por pagar		-	-	-
Ganancia (Pérdida) Neta No Realizada En Instrumentos Financieros Medidos al Valor Razonable		-	-	-
Superavit por revaluacion de propiedades		-	-	-
Exceso Pagado Sobre Valor Nominal de las Acciones		-	-	-
Efectivo neto provisto (usado) en las actividades de financiamiento		366,200	368,000	(1,800)
Aumento (disminución) de efectivo y depósitos		338,115	338,163	(47)
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año		41,214	39,739	1,475
Efectivo y depósitos en bancos al final del año	B/.	379,329	377,902	1,428





FINANCIAL WAREHOUSING OF LATIN AMERICA, INC.

Panamá, 20 de Abril de 2021

Señores  
**FINANCIERA FAMILIAR, S.A.**  
Ciudad

Atención: Sr. Richard Kilborn

Estimados señores:

A solicitud de Financiera Familiar, S. A., **FINANCIAL WAREHOUSING OF LATIN AMERICA, INC. (F.W.L.A.)** en nuestra calidad de fiduciario del fideicomiso No. 02-86-344-13-1, suscrito entre **FINANCIERA FAMILIAR, S.A.**, como fideicomitente /Emisor y **FINANCIAL WAREHOUSING OF LATIN AMERICA, INC. (F.W.L.A.)** como fiduciario a fin de garantizar la emisión de bonos corporativos bajo un programa rotativo por la suma de hasta Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00), moneda de curso legal de Los Estados Unidos de América, aprobada mediante Resolución SMV No. 503-13 de 6 de diciembre de 2013 de la Superintendencia de Mercadeo de Valores de Panamá, reformada según la Resolución No. SMV-715-17 del 29 de diciembre de 2017, la Resolución No. SMV-603-18 del 27 de diciembre de 2018 y la Resolución No. SMV-377-20 de 27 de agosto de 2020 certificamos que al **31 de Marzo de 2021**, mantenemos en propiedad fiduciaria pagarés debidamente endosados a favor de **FINANCIAL WAREHOUSING OF LATIN AMERICA, INC.** por el monto de **UN MILLON QUINIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS DOLARES CON 78/100 (US\$1,508,556.78)**, en Cuenta Bancaria No. 1200002633 de **BANCO ALIADO, S.A** la suma de **DOS MIL OCHENTA Y NUEVE CON 09/100 (US\$2,089.09)** y en bienes inmuebles fincas con valor de avalúo de **US\$1,437,753.86**.

El monto colocado en bonos corporativos al 31 de Marzo de 2021, es de **DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y TRES MIL DOLARES CON 00/100 (US\$2,973,000.00)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, (Serie A US\$1,936,000, Serie B US\$616,000, Serie D US\$421,000.00).

Al 31 de Marzo de 2021, los pagarés endosados a favor de **FINANCIAL WAREHOUSING OF LATIN AMERICA, INC**, se clasificaban así:

RK

*[Handwritten signature]*



	CORRIENTE	30	60	90	Saldo
PAGOS VOLUNTARIOS	B/310,198.30	15,976.81	531,560.47	224,171.20	1,081,906.78
DESCUENTO DIRECTO	193,631.33	4,428.40	112,187.27	12,116.39	322,363.39
PRESTAMO					
HIPOTECARIO	13,387.44		88,521.97	2,377.20	104,286.61
					<b>1,508,556.78</b>

La cobertura global histórica de los últimos tres trimestres es la siguiente:

30 de junio 2020, Desfase 1.00 ó 0.99 30 de sept. Desfase 389,542.29 31 de dic.

Desfase 567,024.38

Al 31 de Marzo de 2021, no había concentración representativa de pagarés fideicomitidos.

A fin de calcular las coberturas establecidas según la reforma a la emisión y al fideicomiso según Resolución No. SMV 377-20 de 27 de agosto de 2020, se toma el saldo de la emisión, se resta el 85% del valor de los bienes inmuebles en fideicomiso, se resta el saldo en cuenta al 31 de marzo de 2021 y se calcula el 130% del remanente del saldo. Para estar en cobertura, el 130% del remanente del saldo de la emisión debe ser igual o mayor al saldo de los préstamos o pagarés cedidos al fideicomiso al 31 de Marzo de 2021. A continuación detallamos el cálculo:

Saldo de la emisión	2,973,000.00
menos 85% fincas	1,222,090.78
menos dinero en cuenta	2,089.09
Saldo para cálculo	1,748,820.13
130% del saldo	2,273,466.17
Pagarés en cartera	1,508,556.78
Desfase	764,909.39

Del cálculo antes detallado certificamos que las garantías aportadas al fideicomiso no están en cobertura según los términos y condiciones pactados, existiendo un desfase de \$764,909.39. El emisor deberá cubrir dicho desfase en dinero, pagarés o inmuebles según los términos y condiciones del fideicomiso.

El emisor está realizando gestiones para traspasar finca 53496 para formar parte de la garantía del fideicomiso.

*RK*  
*pkc*

Adjunto:

1 Cartera de los pagarés fideicomitidos, endosados a favor **FINANCIAL WAREHOUSING OF LATIN AMERICA, INC.** Al 31 de Marzo de 2021.

Por: **FINANCIAL WAREHOUSING OF LATIN AMERICA, INC. (F.W.L.A.)**

RK

**Fernando Sierra**  
Encargado del Fideicomiso

Table with columns: Item, Numero de Préstamo, Nombre del bien, Morosidad 30 días, Morosidad 60 días, Morosidad 90 días, Identificación del bien, Valor del bien, Fecha de Vencimiento del bien, Calidad de Cobia del bien, % de cobertura, Concentración Percentual, Afectación por Pandemia Covid-19. It contains 143 rows of financial data.

12

copy from 9705339

Table with columns: Item, Numero de Préstamo, Nombre del bien, Morosidad 90 días, Morosidad 60 días, Morosidad 90 días, Identificación del bien, Valor del bien, Fecha de vencimiento del bien, Calidad de Cobro del bien, % de cobramiento, Concentración Porcentual, Afectación por Pandemia Covid-19. Rows list individual loan details for 307 items.

Handwritten signature and date: 2021.03.29

Item	Numero de Prestamo	Nombre del bien	Morosidad 30 dias	Morosidad 60 dias	Morosidad 90 dias	Identificación del bien	valor del bien	Fecha de vencimiento del bien	Calidad de cobro del bien	% de cobertura	Concentración Porcentual	Afectación por Pandemia Covid-19
308	15325	CESAR JOSUE ARAUZ GONZALEZ	\$200.10	\$200.10	\$0.00	DESCUENTO DIRECTO	\$3,309.44	13-03-22	60 días	0.111%	0.22%	Si
309	15447	BOISAPLAST S.A.	\$201.10	\$202.65	\$204.20	PAGO VOLUNTARIO	\$5,294.99	18-04-22	90 días	0.178%	0.35%	No
310	15497	JUAN CARLOS GÓMEZ VERGARA	\$205.43	\$205.43	\$0.00	Préstamo Hipotecario	\$7,186.80	22-02-23	60 días	0.242%	0.48%	No
311	14834	SAMUEL DIOGENES ORTIZ GARCIA	\$210.90	\$105.92	\$0.00	PAGO VOLUNTARIO	\$4,297.50	02-08-22	60 días	0.145%	0.28%	No
312	15440	JULISSA DEL CARMEN RODRIGUEZ SAMANIEGO SANT	\$215.61	\$215.61	\$0.00	PAGO VOLUNTARIO	\$6,816.38	10-01-24	60 días	0.229%	0.45%	No
313	14693	MIGUEL ANGEL SEIXAS GUERRERO	\$224.48	\$111.81	\$0.00	PAGO VOLUNTARIO	\$5,447.32	02-11-22	60 días	0.183%	0.36%	No
314	14618	RAFAEL VICENTE COUTTE MOORE	\$225.76	\$115.13	\$0.00	PAGO VOLUNTARIO	\$6,733.98	02-04-21	60 días	0.227%	0.45%	No
315	14691	MARTHA GISELA PETIT GARCIA	\$226.24	\$115.37	\$0.00	PAGO VOLUNTARIO	\$6,549.24	02-06-21	60 días	0.220%	0.43%	No
316	15006	JORGE ALEXIS PEREZ LORENZO	\$228.84	\$114.42	\$0.00	DESCUENTO DIRECTO	\$2,709.75	02-01-22	60 días	0.091%	0.18%	No
317	13766	LUIS ALBERTO ZERNA SALGADO	\$237.53	\$237.53	\$237.53	PAGO VOLUNTARIO	\$9,013.16	16-06-23	90 días	0.309%	0.60%	No
318	15175	JORGE ANTONIO LASSO HERRERA	\$241.52	\$0.00	\$0.00	PAGO VOLUNTARIO	\$3,312.48	19-04-22	30 días	0.111%	0.22%	Si
319	15106	CIRA ELIZABETH MARIN	\$243.81	\$245.35	\$247.21	PAGO VOLUNTARIO	\$5,935.59	27-10-22	90 días	0.200%	0.39%	No
320	15005	JORGE JOHEL UREDA SANCHEZ	\$251.14	\$149.90	\$0.00	DESCUENTO DIRECTO	\$3,574.45	02-03-23	60 días	0.120%	0.24%	No
321	15353	OSCAR NELSON OCAMPO VARGAS	\$266.07	\$266.07	\$0.00	PAGO VOLUNTARIO	\$6,326.04	12-08-22	60 días	0.213%	0.42%	No
322	15416	ROBERTO ENRIQUE TESTA ABARCA	\$266.77	\$265.49	\$0.00	PAGO VOLUNTARIO	\$10,972.64	29-10-23	60 días	0.369%	0.73%	No
323	15427	KEEDLER LUIS ARAUJO MEDINA	\$271.63	\$270.89	\$0.00	DESCUENTO DIRECTO	\$7,446.30	20-11-23	60 días	0.250%	0.49%	No
324	15211	JOSE ANTONIO AROSEMENA DIAZ	\$274.54	\$277.27	\$0.00	PAGO VOLUNTARIO	\$12,641.64	26-07-21	60 días	0.425%	0.84%	No
325	15445	VIELKYS LILIANE PITI SANTOS	\$278.43	\$278.43	\$0.00	DESCUENTO DIRECTO	\$18,233.81	07-05-25	60 días	0.613%	1.21%	No
326	13895	LEONARDO URREGO BELTRAN	\$287.62	\$0.00	\$0.00	PAGO VOLUNTARIO	\$1,130.05	31-05-21	30 días	0.038%	0.07%	No
327	14849	GILBERTO BERNARDO VARGAS	\$288.97	\$290.66	\$0.00	PAGO VOLUNTARIO	\$4,378.95	12-03-22	60 días	0.147%	0.29%	No
328	12776	RODNEY JOSE BOSSOLA MALDONADO	\$299.09	\$304.98	\$310.87	PAGO VOLUNTARIO	\$8,429.16	14-04-21	90 días	0.284%	0.56%	No
329	15374	DAVID ELIAS ITURRALDE NIETO	\$300.50	\$300.50	\$0.00	PAGO VOLUNTARIO	\$24,556.93	24-08-30	60 días	0.826%	1.63%	No
330	12834	YOADAMARI RAMOS ACOSTA	\$306.40	\$312.20	\$318.40	PAGO VOLUNTARIO	\$12,868.11	09-05-23	90 días	0.433%	0.85%	No
331	15372	AGUSTIN BATISTA GARCIA	\$315.22	\$319.42	\$0.00	PAGO VOLUNTARIO	\$9,927.12	20-07-21	60 días	0.132%	0.26%	No
332	12895	JAVIER EDUARDO GÓMEZ RODRIGUEZ	\$350.00	\$350.00	\$350.00	PAGO VOLUNTARIO	\$19,490.15	30-05-24	90 días	0.656%	1.29%	No
333	13865	CHANDRA SAMABA CHUGANI VALDESPINO	\$369.44	\$369.44	\$369.44	DESCUENTO DIRECTO	\$5,264.92	22-07-21	90 días	0.177%	0.35%	Si
338	11633	AURA ESTELA GUTIERREZ MENDOZA	\$391.63	\$399.69	\$66.79	PAGO VOLUNTARIO	\$9,908.60	28-01-23	90 días	0.333%	0.66%	No
341	15164	ROLANDO SAMANIEGO HERRERA	\$405.40	\$409.12	\$412.84	PAGO VOLUNTARIO	\$6,669.50	13-06-21	90 días	0.224%	0.44%	No
343	13249	JOSE GREGORIO GARRIDO MORELOS	\$466.36	\$475.06	\$484.39	PAGO VOLUNTARIO	\$18,345.80	30-10-22	90 días	0.617%	1.22%	No
344	13428	RAUL ARMANDO FLORES SOMOZA	\$481.66	\$491.27	\$500.88	PAGO VOLUNTARIO	\$9,852.00	23-01-22	90 días	0.331%	0.65%	No
345	15098	LUIS EDGARDO ESCALA HERRERA	\$487.52	\$487.52	\$487.52	PAGO VOLUNTARIO	\$4,275.15	26-04-21	90 días	0.144%	0.28%	No
346	13432	TIAN LE HOU	\$549.58	\$560.74	\$571.90	PAGO VOLUNTARIO	\$11,450.06	24-01-22	90 días	0.385%	0.76%	No
347	14847	KINGFISHER BAY, S.A.	\$605.86	\$609.58	\$613.29	PAGO VOLUNTARIO	\$33,251.36	11-08-31	90 días	1.118%	2.20%	No
348	13099	SEBASTIAN GOMEZ MORENO	\$640.40	\$652.58	\$665.60	PAGO VOLUNTARIO	\$50,222.85	02-10-29	60 días	1.689%	3.33%	No
355	15489	INVERSIONES ELISEO, S.A.	\$2,417.12	\$1,207.21	\$0.00	Préstamo Hipotecario	\$70,125.26	02-10-29	60 días	2.359%	4.65%	No
356	13868	MIRIAM JUDITH DE GRACIA HERNANDEZ	\$0.00	\$0.00	\$0.00	DESCUENTO DIRECTO	408.94	23-07-21	corriente	0.014%	0.03%	No
357	14303	ANGELICA JUDITH RODRIGUEZ SEVILLANO	\$0.00	\$0.00	\$0.00	PAGO VOLUNTARIO	1916.59	17-09-24	corriente	0.064%	0.13%	No
358	14371	SCOTTHY CLAUD FORD KUJAR	\$0.00	\$0.00	\$0.00	PAGO VOLUNTARIO	3158.2	13-01-26	corriente	0.106%	0.21%	No
359	14703	SONIA BARAHONA VASQUEZ DE SERRANO	\$0.00	\$0.00	\$0.00	DESCUENTO DIRECTO	365.24	08-02-22	corriente	0.012%	0.02%	No
			\$29,056.71	\$25,880.97	\$7,030.27		\$3,950,449.75			51%	100.00%	

*afcoquez 6*  
*9-205 99*