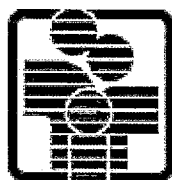


REPÚBLICA DE PANAMÁ  
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

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

ANEXO No. 1



FINANCIERA  
FAMILIAR

FORMULARIO IN-A  
INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL

Año terminado al 31 de diciembre del 2022.

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>

PK

**I PARTE****I. INFORMACION DEL EMISOR****A. Historia y Desarrollo**

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 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 42 de 23 de julio de 2001.

Inicia operaciones en el año 1988, otorgando préstamos personales a la empresa privada, gobierno y jubilados. En 1991, establece una relación de préstamos personales con el Banco BANISTMO, la cual consistía en un contrato de administración de cartera de los colaboradores del Grupo.

Para octubre de 2010, se da por terminado el contrato de administración de cartera de los colaboradores del Grupo HSBC Bank. Consecuentemente, los accionistas de Financiera Familiar decidieron incrementar el capital de trabajo y ampliaron la cartera propia de la financiera, con el fin de mantenerse competitivos en el mercado, redefiniendo su principal fuente de negocios con enfoque a Préstamos Personales.

En el 2011, se tomaron varias iniciativas para mejorar el crecimiento de la Financiera, tales como: Acuerdo con la empresa E- Pago para permitir a los clientes realizar puntualmente pagos y abonos a sus préstamos en más de 200 agencias de cobros; invertir en plataformas tecnológicas financieras de punta, contando en este momento con el programa ABANKS utilizado por las instituciones bancarias más importante de la plaza como también invertir en el software de cartera de deuda COLLECTOR lo que nos coloca a la vanguardia en el sector.

Igualmente, para aumentar la cartera de servicios se obtuvo la licencia para los negocios de leasing y factoring.

En la actualidad, Financiera Familiar tiene su Casa Matriz ubicada en un lugar estratégico de la ciudad de Panamá como lo es Bella Vista, Calle 42 y Ave. Cuba, siendo esta área una de las de mayor crecimiento económico.

El emisor desarrolla toda su actividad en la República de Panamá.

**B. Capital Accionario**

El Capital autorizado de la sociedad es de 1,100,000 acciones comunes, con un valor nominal de un dólar (US\$1.00) por acción. A la fecha, hay 1,100,000 acciones emitidas en circulación y no existen acciones en Tesorería.

No hay acciones suscritas y no pagadas, no existe otros tipos de acciones emitidas. Desde la constitución de la sociedad, el pago del capital no ha sido efectuado con bienes otros a efectivo que superen el 10% de dicho capital.

El capital pagado del Emisor es de US\$1,100.000. Cada acción común tiene derecho a 1 voto en todas las Juntas Generales de Accionistas y debe ser emitida en forma nominativa.

214

**C. Pacto Social y Estatutos del Solicitante****1. Derecho Adquisición Preferencial de los Accionistas:**

El Artículo Cuarto del Pacto Social establece que, en cada nueva emisión de acciones, los accionistas tendrán el derecho preferente de suscribir las acciones por emitirse en proporción a las acciones de que a la razón sean propietarios. El valor de la emisión, la forma de pago de las acciones así suscritas, al igual que los derechos y privilegios de las acciones que no sean totalmente pagadas, deberán ser determinadas por la Junta Directiva de la Sociedad al momento de autorizar la emisión. Salvo que la Junta Directiva disponga otro término, los accionistas dispondrán de 30 días calendarios contados a partir de la fecha de la notificación correspondiente para hacer valer su derecho de adquisición preferente de conformidad con las condiciones fijadas por la Junta Directiva. Transcurrido el término antes mencionado, la Junta Directiva quedará libre para emitir las acciones no suscritas por el precio que estime conveniente, siempre que no sea inferior al ofrecido a los accionistas.

**2. Asambleas Generales de Accionistas**

Las Asambleas Generales de Accionistas podrán ser Ordinarias, celebradas todos los años en la fecha y lugar que determinen los Estatutos o la Junta Directiva. En dichas Reuniones Ordinarias, los accionistas podrán tratar los asuntos relacionados a las elecciones de los Directores y cualesquiera otros asuntos que haya sido objeto de la convocatoria o que haya sido debidamente presentado en la Junta por cualquier accionista. Podrán celebrarse también Reuniones Extraordinarias, convocadas por el Presidente o la Junta Directiva cuando así lo estimen conveniente o a solicitud por escrito de uno o más accionistas que representen por lo menos un 5% de las acciones emitidas y en circulación. Las convocatorias tanto para las Reuniones Ordinarias como Extraordinarias se efectuarán con no menos de 10 ni más de 60 días calendarios de antelación a la fecha de la Junta, en la forma prevista en el Artículo 8 del Pacto Social.

**3. Junta Directiva y Dignatarios**

La Junta Directiva se compondrá de no menos de 3 y no más de 7 miembros. Dentro de dicho mínimo y máximo el número podrá ser fijado libremente por la Junta General de Accionistas o la Junta Directiva. Las reuniones de la Junta Directiva podrán celebrarse en la República de Panamá o en cualquier otro lugar que los Directores determinen. La citación para cualquier reunión de la Junta Directiva la hará cualquier Dignatario de la sociedad, mediante notificación escrita o personal dada a cada Director con no menos de 2 días ni más de 15 días de antelación a la fecha de la reunión. No obstante, la Junta Directiva podrá acordar fechas periódicas de reunión, en cuyo caso no será necesaria la convocatoria. Constituirá quórum la presencia de la mayoría de los Directores, quienes podrán hacerse representar por apoderados que no necesitan ser Directores y que deberán ser nombrados por documentos públicos o privados, con o sin poder de sustitución. Las resoluciones de la Junta Directiva deberán adoptarse mediante el voto favorable de la mayoría de los Directores presentes o representados. La Junta Directiva designará a los Dignatarios de la sociedad. Estos actuarán al arbitrio de esta, y serán: un Presidente, Tesorero y Secretario. De igual forma, la Junta Directiva podrá elegir uno o más Vicepresidentes, sub-tesoreros o sub-secretarios, así como los agentes y empleados que estime convenientes. Cualquier persona podrá desempeñar más de un cargo. Para ser Dignatario, no hace falta ser Director.

**4. Contratos con Directores**

El Pacto Social en su Artículo 12 establece que los contratos u otras transacciones celebradas entre la sociedad y cualquier otra sociedad no serán

nulos ni anulables por el solo hecho de que uno o más de los Directores o Dignatarios de esta sociedad tengan intereses en la otra o sean Directores o Dignatarios de esta, ni por el solo hecho de que uno o más de los Directores o Dignatarios de esta sociedad, sean parte o estén interesados en dicho contrato o transacción. Los directores o dignatarios de esta sociedad quedan relevados de cualquier responsabilidad en que pudieren incurrir por contratar con la sociedad en beneficio de sí mismos o de cualquier firma o sociedad en la cual estén interesados a cualquier título.

**D. Descripción del Negocio**

**1. Giro Normal de los Negocios:**

Entre los productos y servicios que ofrece el Emisor se pueden mencionar:

- Préstamos personales a la empresa privada, gobierno y jubilados
- Préstamos para comprar de autos nuevos y de segunda
- Préstamos con garantía hipotecaria de terreno y casas
- Préstamos para clientes de la Micro y Pequeña Empresa (Mypes).
- Servicio de Leasing.

**2. Descripción de la Industria**

El Emisor otorga préstamos en la República de Panamá. Las empresas financieras en Panamá están reguladas por la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias, que lleva a cabo programas de fiscalización y control de las operaciones de préstamos o financiamientos mediante la aplicación de la Ley 42 de 23 de julio de 2001, "Por la cual se reglamentan las operaciones de las empresas financieras."

En la industria de financiamiento de préstamos personales, existe una gran competencia, ya que en ella participan otras empresas financieras como el Emisor, además de instituciones bancarias, tanto privadas como públicas.

No obstante, Financiera Familiar ha ido escalando posiciones dentro de las preferencias del mercado principalmente por su tratamiento expedito, profesional y personalizado, alta tecnología en sus sistemas internos, excelente red de puntos de pago, sus tasas y servicios adicionales lo que significa gran flujo de prospectos de clientes por sus instalaciones.

**3. Restricciones Monetarias**

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

**4. Litigios Legales y Sanciones**

Con fecha de 14 de diciembre de 2021 la Financiera figura como demandada por BCT Bank International, S.A., quien ha interpuesto un Proceso Ejecutivo Simple de Mayor Cuantía relacionados al monto adeudado. La financiera, realizó formal acuerdo con el banco el 10 de junio del 2022, en el cual cancela una porción de la deuda vía dación en pago y refinancia el saldo a un plazo de 15 años, con reducción en la tasa de interés a 4,5% efectivo anual. Lo anterior se concluye el 15 de febrero del año 2023, con la presentación de desistimiento de embargo en el Juzgado Quinto del Circuito de Panamá por parte del Banco en contra de Financiera Familiar.

**E. Estructura Organizativa**

Actualmente el Emisor cuenta con una sociedad subsidiaria llamada Inmobiliaria de Financiera Familiar, S. A.

216

**F. Propiedades, Mobiliario, Equipos y Mejoras**

De acuerdo con los Estados Financieros del Emisor al 31 de diciembre de 2022, éste contaba con terrenos, mobiliarios, equipo y mejoras a la propiedad arrendada, neto por un monto de US\$2,631,157.

Al 31 de diciembre de 2022 un detalle es como sigue:

<b>Propiedades, Mobiliario, Equipos y Mejoras</b>	
<b>(En balboas)</b>	
	<b>2022</b>
<b>Activos:</b>	
Propiedades de inversión	440,000
Terrenos	1,162,494
Casa y Terrenos	1,056,045
Mejoras a la propiedad arrendada	121,962
Equipo Rodante	24,200
Equipo de Cómputo	16,625
Equipo de Oficina y Mobiliario	99,459
<b>Subtotal</b>	<b>2,920,785</b>
Depreciación acumulada	(289,628)
<b>Total de Propiedades, Mobiliario, Equipos y Mejoras, Netos</b>	<b>2,631,157</b>

**G. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.**

El Emisor no ha invertido suma material en la investigación y desarrollo de patentes en los últimos años.

**H. Información Sobre Tendencias**

El Emisor no ha realizado innovaciones tecnológicas recientemente.

**II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS****A. Liquidez**

Al 31 de diciembre de 2022, la empresa reportaba en su Estado de Situación, activos corrientes por el orden de US 5,754MM, principalmente constituidos por préstamos netos por US\$ 5,107MM. El total de pasivos corrientes a esa fecha se reportó por el orden de US\$2,836MM, siendo el capital neto de trabajo de US\$2,918MM.,

Al 31 de diciembre de 2021, la empresa reportaba en su Estado de Situación, activos corrientes por el orden de US5,880MM, principalmente constituidos por préstamos netos por US\$ 5,400MM. El total de pasivos corrientes a esa fecha se reportó por el orden de US\$2,962MM, siendo el capital neto de trabajo de US\$2,918MM.,

Al 31 de diciembre del 2020, la empresa reportaba en su Estado de Situación, activos corrientes por el orden de US\$5,094MM, principalmente constituidos por préstamos netos por US\$4,652MM. El total de pasivos corrientes a esa fecha se reportó por el orden de US\$1,883MM, siendo el capital neto de trabajo de US\$3,211MM.

PK

**B. Recursos de Capital**

El Emisor cuenta con facilidades financieras otorgadas principalmente por BCT Bank, Fidemicro Panamá, Banco Aliado, Banco Nacional de Panamá y el Fideicomiso Estrada Latam Trust. Estas facilidades son crédito directo, préstamo comercial por un monto de US\$3,275 MM, Emisión de Bonos Corporativos de US\$2,749 MM. Adicionalmente a estos recursos El Emisor, tiene un capital social de US\$1,100 MM, aportes adicionales de capital por US\$2,157, y reservas de capital por US\$1,252. Tiene un déficit acumulado de US\$ 3,603MM y hasta el momento no ha pagado dividendos.

**C. Resultados de las Operaciones**

Al 31 de diciembre de 2022, la empresa obtuvo intereses sobre préstamos y comisiones por el orden de US\$412,037 y otros ingresos por US\$225,482. El total de ingresos fue de US\$637,519 y los gastos de operaciones fueron de US\$1,555,562 y la pérdida neta se ubicó en US\$-918,042

Al 31 de diciembre de 2021, la empresa obtuvo intereses sobre préstamos y comisiones por el orden de US\$386,661 y otros ingresos por US\$225,680. El total de ingresos fue de US\$612,341 y los gastos de operaciones fueron de US\$1,095,469 y la pérdida neta se ubicó en US\$-483,128.

Al 31 de diciembre de 2020, la empresa obtuvo intereses sobre préstamos y comisiones por el orden de US\$308,746 y otros ingresos por US\$47,682. El total de ingresos fue de US\$356,428 y los gastos de operaciones fueron de US\$947,308 y la pérdida neta se ubicó en US\$-590,880.

**D. Análisis de Perspectivas**

Esperamos seguir teniendo la captación de fondos con nuestros balances general fortalecidos; adicional estamos en la fase del traspaso de otras propiedades de nuevo accionista.

**III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS****A. Identidad, funciones y otra información relacionada:****1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores****a) Richard Kilborn Pezet**

Nacionalidad:	panameña
Fecha de Nacimiento:	4 de enero de 1975
Domicilio Comercial:	Avenida Cuba y Calle 42, Bella Vista, Casa No. 339
Apartado Postal:	0832-01107
Correo Electrónico:	rkillborn@financierafamiliar.com
Teléfono:	(507) 800-3432
Fax:	(507) 225-8504

**Presidente, Director y Gerente General:**

El señor Kilborn cuenta con una Licenciatura en Ciencias Políticas con énfasis en Relaciones Exteriores de la Universidad de Colorado en Boulder en el año 1996. Es el actual Presidente de la Junta Directiva de Financiera Familiar, al igual que el Gerente General de la misma desde el año 2006. Ha laborado como Gerente General en Frontier Financial Services, Inc. desde mayo de 2000 hasta junio de 2011 y Gerente General de Desinfectantes Especializados, S.A., desde 1998 hasta 2007, manteniendo la representación en Panamá de los productos desinfectantes y detergentes de la empresa Bio-Tek Industries USA.

**b) Hayskel Pérez Llerena**

Nacionalidad:	panameña
---------------	----------

Fecha de Nacimiento: 25 de octubre de 1973  
 Domicilio Comercial: Avenida Cuba y Calle 42, Bella Vista,  
 Casa No. 339  
 Apartado Postal: 0832-01107  
 Correo Electrónico: hperez@financierafamiliar.com  
 Teléfono: (507) 800-3432  
 Fax: (507) 225-8504

**Secretario, Director, Gerente Administrativa y RR/HH:**

Licenciada en Administración de Empresas de la Universidad de Panamá. La señora Pérez Llerena es la actual Secretaria de la Junta Directiva de Financiera Familiar. A su vez, ha laborado en la Compañía como Gerente Administrativa y de RR/HH desde 2009. De 2000 a 2009 laboró en Frontier Financial Services, llevando la administración y la relación con los clientes internacionales.

**c) Damaris Delgado de Torres**

Nacionalidad: panameña  
 Fecha de Nacimiento: 20 de enero de 1963  
 Domicilio Comercial: Avenida Cuba y Calle 42, Bella Vista,  
 Casa No. 339  
 Apartado Postal: 0832-01107  
 Correo Electrónico: dtorres@financierafamiliar.com  
 Teléfono: (507) 800-3432  
 Fax: (507) 225-8504

**Tesorero, Director**

Técnico Agropecuario del Instituto Profesional y Técnico de la Chorrera (IPTCH). La señora Delgado laboró para Financiera Familiar desde el año 2011 hasta el 2021 como gerente de Crédito. Actualmente es miembro de la Junta Directiva de Financiera Familiar, ocupando el cargo de Tesorera.

**2. Empleados de importancia y asesores:**

**a) Leobardo A. Bandera Ch.**

Nacionalidad: panameña  
 Fecha de Nacimiento: 29 de agosto de 1978  
 Domicilio Comercial: Avenida Cuba y Calle 42, Bella Vista,  
 Casa No. 339  
 Apartado Postal: 0832-01107  
 Correo Electrónico: lbandera@financierafamiliar.com  
 Teléfono: (507) 800-3432  
 Fax: (507) 225-8504

**Gerente de Operaciones:**

Licenciado en Administración de Empresas con énfasis en Finanzas y Banca Internacional. El señor Bandera es el actual Gerente de Operaciones de Financiera Familiar, S.A. Ha laborado en GRUPO-ASI (Arango Software Intl.) como Implementador, Ejecutivo de Preventa, Encargado de Proyectos Internacionales y Proyectos en Panamá. De igual forma, ha ocupado el cargo de Ejecutivo de Crédito, Plataforma, Atención al Cliente y Asistente de Gerencia de Plataforma en Banco Azteca-Elektra Panamá y ha laborado en el Banco Nacional de Panamá en el Área de Procedimientos, Sección de Cambio del Core y Análisis de Procesos y Procedimientos de Productos del Área de Cartera.

**b) Diorvelis M. Samaniego M.**

Nacionalidad: panameña  
 Fecha de Nacimiento: 30 de enero de 1988  
 Domicilio Comercial: Avenida Cuba y Calle 42, Bella Vista,  
 Casa No. 339.  
 Apartado Postal: 0832-01107

PK

Correo Electrónico: dsamaniego@financierafamiliar.com  
 Teléfono: (507) 800-3432  
 Fax: (507) 225-8504

**Oficial de Cumplimiento:**

Licenciada en Administración de Empresas con énfasis en Turismo de la Universidad de Panamá en el año 2010; cuenta con un Diplomado en Prevención de Blanqueo de Capitales, Financiamiento del terrorismo y delitos Financieros obtenido en la Universidad Católica Santa María La Antigua en junio 2016. La Srta. Samaniego ha laborado como Oficial de Crédito y Asistente Administrativa en Financiera Familiar desde el año 2011 a diciembre 2015. En enero 2016 empezó a ejercer como Oficial de Cumplimiento de la financiera.

**3. Asesores Legales****a) Asesor Legal Interno: Carlos Quintero**

Idoneidad No.: 5610  
 Domicilio Comercial: Avenida Cuba y Calle 42, Bella Vista, Casa No.339.  
 Apartado Postal: 0832-01107  
 Correo Electrónico: cqintero@financierafamiliar.com  
 Teléfono: (507) 225-3615  
 Fax: (507) 225-8504

**b) Asesor Legal Externo: MORENO Y FÁBREGA**

Domicilio Comercial: Edif. Plaza 54, 2A, Ave Samuel Lewis, Urb. Obarrio  
 Atención: Licenciada María Fábrega  
 Correo Electrónico: fabregam@morenoyfabrega.com  
 Apartado: 0816-02883  
 Teléfono: (507) 269-6412  
 Fax: (507) 264-3933.

**4. Auditores:****a) MCKENZIE & MCKENZIE**

Domicilio Comercial: Edificio Centrum Tower, piso 10, oficina 10 B  
 Atención: José Mckenzie  
 Licencia CPA No.: 559  
 Correo Electrónico: jose.mckenzie@mmckenziecpa.com  
 Teléfono: (507) 265-4118  
 Fax: (507) 265-4123

Firma encargada del Informe de los Auditores Independientes de los Estados Financieros Auditados.

**B. Compensación:**

Al 31 de diciembre de 2022, el Emisor reportó en sus Estados Financieros la suma de US\$ 93,089 en concepto de salarios y otras remuneraciones a sus empleados. En la actualidad, el Emisor no contempla planes de compensaciones especiales para los Directores de la sociedad. Durante el 2022, se pagaron US\$15,625 dietas por participación en Juntas Directivas y Comités del Emisor. El monto pagado por concepto prestaciones laborales ascendió a US\$ 8,081 durante el año 2022.

Al 31 de diciembre de 2021, el Emisor reportó en sus Estados Financieros la suma de US\$63,027 en concepto de salarios y otras remuneraciones a sus empleados. En la actualidad, el Emisor no contempla planes de compensaciones especiales para los



Directores de la sociedad. Durante el 2021, no se pagaron dietas por participación en Juntas Directivas y Comités del Emisor. El monto pagado por concepto prestaciones laborales ascendió a US\$14,257 durante el año 2021.

Al 31 de diciembre de 2020, el Emisor reportó en sus Estados Financieros la suma de US\$60,883 en concepto de salarios y otras remuneraciones a sus empleados. En la actualidad, el Emisor no contempla planes de compensaciones especiales para los Directores de la sociedad. Durante el 2020, no se pagaron dietas por participación en Juntas Directivas y Comités del Emisor. El monto pagado por concepto prestaciones laborales ascendió a US\$104,602 durante el año 2020.

### **C. Prácticas de Gobierno Corporativo**

Hasta el momento El Emisor ha adoptado parcialmente principios y procedimientos de buen gobierno corporativo. Principalmente se han constituido algunos comités para la gestión de operaciones y administración de la empresa.

Entre los Comités ya conformados por el Emisor tenemos los siguientes:

#### **1. Comité de Cobros**

Lo conforman 3 personas: 2 Directores y el Gerente de Cobros, se reúnen una vez al mes. En dicho Comité se discuten los casos especiales de los clientes que tienen arreglo de pago o los cuales se les deberá iniciar algún proceso judicial, a su vez, se revisa la cartera morosa, el porcentaje de rotación de la cartera (eficiencia) por parte de las gestoras de cobros.

#### **2. Comité de Ventas y Mercadeo**

Lo conforman 3 personas: 1 Director, Gerente u Oficial de Crédito, Gerente de Operaciones, se reúnen una vez al mes. En dicho Comité se revisan las promociones y se discuten su efectividad, se planean las nuevas campañas y se discute la posibilidad de incorporar nuevos clientes corporativos.

#### **3. Comité de Contabilidad y Tesorería**

Lo conforman 3 personas: 2 Directores y el Gerente de Contabilidad, se reúnen una vez al mes. En el mismo se revisa el flujo del negocio.

#### **4. Comité de Crédito**

Lo conforman 4 personas: 1 director, Gerente de Crédito, Oficial de Crédito, Oficial de Cumplimiento. Se reúnen una vez al mes. Se discuten los procedimientos de los préstamos y nuevas formas de agilizar los trámites.

Adicional contamos con 2 Auditores Internos, certificados bajo la Norma ISO 9001:2008 para evaluar aspectos operacionales y con un Oficial de Cumplimiento el cual reporta directamente a la Junta Directiva.

### **D. Colaboradores**

El Emisor, a la fecha cuenta con 9 empleados distribuidos de la siguiente manera, de los cuales la mayor parte de ellos tienen una extensa experiencia en la industria financiera:

<b>Casa Matriz: 9 empleados</b>	Gerente Richard Kilborn Departamento de Crédito (1) Departamento de Cobros (1) Depto. De Contabilidad (1) Depto. De Recursos Humanos (1) Depto. De Operaciones (1) Depto. De Cumplimiento (1) Depto. Legal: (3)
---------------------------------	--

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

**E. Propiedad Accionaria**

Grupo de empleados	Cantidad de acciones	% Respecto del total de acciones emitidas	Número de Accionistas	% que representa la cantidad total de accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores Otros empleados	453,310	41.21%	1	41.21%

No existe derecho a votos diferentes y hasta el momento el Emisor tiene opciones sobre sus acciones, tampoco existe hasta el momento arreglo que incluya a empleados dentro del capital del Emisor.

**IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES**

**A. Identidad:**

Richard Kilborn con un 41.21% de participación, Trent Koehler con un 57.58% de participación y Linton Auchstaetter con 1.21% de participación.

**B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor.**

1.	Richard Kilborn	41.21%
2.	Trent Koehler	57.58%
3.	Linton Auchstaetter	1.21%

**C. Cambio en el porcentaje accionario**

No se han realizados cambios.

**D. Derecho de votos diferentes**

No existe derecho a votos diferentes. Hasta el momento el Emisor tiene opciones sobre sus acciones, tampoco existe hasta el momento arreglo que incluya a empleados dentro capital del Emisor.

**E. Información de Propiedad del Emisor**

Propietario	No. Identidad	Nacionalidad	País de Residencia	Porcentaje (%)	Monto Capital
Richard Kilborn	8-1208-895	Panameña	Panamá	41.21%	453,310
Trent Wesley Koehler	GA577772	Canadiense	Canadá	57.58%	633,380
Linton Auchstaetter	GA517526	Canadiense	Canadá	1.21%	13,310
				100.00%	1,100,000

A través de Junta de Accionistas, los propietarios contralan el 100% de sus acciones.

**F. Describe cualquier arreglo que pueda en fecha subsecuente, resultar en un cambio de control accionario del Emisor**

Con fecha de 1 de octubre de 2018, se firmó un acuerdo de promesa de cesión de acciones en el cual los accionistas de Financiera Familiar, S. A., acuerdan ceder parte importante de sus intereses accionarios a un nuevo inversor a cambio de un aporte de

PK

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 a \$2,500,000.00. 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. Al 31 de diciembre de 2022 el acuerdo se encuentra vigente.

**V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES**

**A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas**

Los directores del Emisor son:

1. Richard Kilborn
2. Hayskel Pérez Llerena
3. Damaris Delgado de Torres

Un Director es Ejecutivo y a la vez accionista del Emisor.

No aplica contrato con partes relacionadas

**B. Interés de Expertos y Asesores**

Salvo la excepción descrita en la Sección VIII (C) ("Personas que brindan servicios relacionados al Proceso de Registro"), ninguno de los expertos o asesores que han prestado servicios al Emisor respecto de la presentación de este Prospecto Informativo son a su vez, Accionista, Director o Dignatario del Emisor

26

**II PARTE  
RESUMEN FINANCIERO**

**B. Presentación aplicable a emisores del sector financiero:**

<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA</b>	<b>Año Que Reporta 2022</b>	<b>Comparación a Periodo Anterior (2021)</b>	<b>Comparación a Periodo Anterior (2020)</b>	<b>Comparación a Periodo Anterior (2019)</b>
Ingresos por intereses	413,037	386,661	277,855	456,328
Ingresos Totales	637,519	612,341	356,428	832,568
Gastos por intereses	846,304	371,395	420,959	397,195
Gastos de Operación	1,555,562	1,095,469	947,308	1,064,648
Acciones emitidas y en circulación	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000
Utilidad o Pérdida por Acción	(0.83)	(0.44)	(0.54)	(0.57)
Utilidad o Pérdida	(918,042)	(483,128)	(590,880)	(628,463)

<b>BALANCE GENERAL</b>	<b>Año Que Reporta 2022</b>	<b>Comparación a Periodo Anterior (2021)</b>	<b>Comparación a Periodo Anterior (2020)</b>	<b>Comparación a Periodo Anterior (2018)</b>
Préstamos	5,106,785	5,400,356	4,652,412	4,960,934
Efectivo, efectos de caja y depósitos en bancos	36,550	40,943	41,214	37,406
Depósitos	0	0	0	0
Inversiones	63,179	63,179	63,179	63,179
Total de Activos	8,855,651	8,828,933	7,024,207	7,351,367
Total de Depósitos	0	0	0	0
Deuda Total	1,925,437	2,948,298	1,451,371	1,565,790
Pasivos Totales	7,949,783	7,363,523	6,046,340	5,852,543
Préstamos Netos	3,275,347	2,948,298	1,451,371	1,565,790
Obligaciones en Valores	2,749,000	2,877,000	3,005,000	2,988,000
Acciones Preferidas	0	0	0	0
Acción Común	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000
Capital Pagado	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000
Operación y Reservas	3,408,475	3,049,974	2,020,829	2,020,829
Patrimonio Total	905,868	1,465,410	977,868	1,498,824
Dividendo	0	0	0	0
Morosidad	3,000,921	2,993,877	1,559,475	2,069,168
Reserva	14,320	35,117	58,715	72,444
Cartera Total	5,140,845	4,749,568	5,185,450	5,856,708

20

<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>	<b>Año Que Reporta 2022</b>	<b>Comparación a Periodo Anterior (2021)</b>	<b>Comparación a Periodo Anterior (2010)</b>	<b>Comparación a Periodo Anterior (2019)</b>
Total de Activos / Total de Pasivos	1.11	1.20	1.16	1.27
Total de Pasivos / Total de Activos	0.90	0.83	0.86	0.79
Dividendo / Acción Común	0.00	0	0	0
Efectivo + Depósitos + Inversiones / Total de Depósitos	2.75	2.54	2.56	2.72
Efectivo + Depósitos + Inversiones / Total de Activos	0.01	0.01	0.01	0.01
Deuda Total + Depósito / Patrimonio	6.69	5.02	5.53	1.00
Préstamos / Total de Activos	0.58	0.62	0.68	0.67
Préstamos Netos / Total de Depósitos	90.73	133.36	114.13	134.24
Gastos de Operación / Ingresos Totales	1.01	1.79	1.48	1.43
Morosidad / Reservas	209.54	129.88	85.25	26.56
Morosidad / Cartera Total	0.58	0.51	0.63	0.30
Utilidad o Pérdida del Periodo / Patrimonio Total	(0.18)	(0.33)	(0.60)	(0.36)

210

**III PARTE  
ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**

Se adjunta al presente informe

**IV PARTE  
ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTÉS O FIADORES**

No aplica

**V PARTE  
ESTADOS FINANCIEROS DEL FIDEICOMISO**

Se adjunta al presente informe

**VI PARTE  
ACTUALIZACIÓN INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGOS**

No aplica

**VIII PARTE  
DECLARACIÓN JURADA**  
Se adjunta al presente informe

**IX PARTE  
DIVULGACIÓN**

1. **Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Anual y el nombre del medio:**  
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 marzo de 2023

**FIRMA**



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

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

**Estados Financieros Consolidados**

**y dictamen de los auditores independientes**

**31 de diciembre de 2022**

## CONTENIDO

	<b>Páginas</b>
Dictamen 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





A member of  
PARKER RUSSELL  
INTERNATIONAL

**MCKENZIE & MCKENZIE**  
*Audidores, Contadores, Consultores*

*McKenzie* **CPA**



MEMBER OF THE  
**FORUM OF FIRMS**

Edif. Centrum Tower, Piso 10  
Ave. Manuel Espinosa Batista  
República de Panamá  
Tels.: (507) 265-4118 / 265-4123  
E-mail: [mmckenziecpa@mmckenziecpa.com](mailto:mmckenziecpa@mmckenziecpa.com)  
Web: [www.mmckenziecpa.com](http://www.mmckenziecpa.com)  
[www.parkerrussellinternational.com](http://www.parkerrussellinternational.com)

## Dictamen de los Auditores Independientes

A la Junta Directiva y Accionistas de Financiera Familiar, S.A.

### *Opinión modificada*

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Financiera Familiar, S.A., y Subsidiaria, (en adelante la "Entidad"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, el estado consolidado de resultados integrales, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de la cuestión descrita en la sección Fundamento para modificar la Opinión de nuestro informe, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Financiera Familiar, S.A., y Subsidiaria al 31 de diciembre de 2022, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), según las prácticas contables y de informes en Panamá para las empresas financieras adoptadas por el Ministerio de comercio e Industrias, Dirección de Empresas Financieras.

### *Fundamento para modificar la Opinión*

Como se describe en las Notas 2, 3 y 9, al 31 de diciembre 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/.14,320. 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 auditoría requeridos para determinar si es necesario efectuar ajustes al saldo de la reserva al 31 de diciembre de 2022. 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.

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

A la Junta Directiva y Accionistas de Financiera Familiar, S.A.

*Asuntos Claves de la Auditoría*

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

*Reserva para posibles pérdidas en préstamos*

*Véanse las Notas 3(3 y 4) y 9 a los estados financieros consolidados*

La reserva para protección de cartera o posibles pérdidas en préstamos es considerada uno de los asuntos más significativos ya que requiere de análisis complejos y la aplicación de juicios y el uso de supuestos subjetivos por parte de la Administración. La cartera de préstamos neta representa el 58% del total de activos de la Entidad. La reserva para protección de la cartera de préstamos comprende el análisis para préstamos individualmente evaluados y las garantías existentes.

La estimación para pérdidas específicas es determinada por una evaluación de las exposiciones, caso por caso, basada en juicios y estimados de la Administración cuando un evento de deterioro ha ocurrido y el valor presente de los flujos de efectivo esperados son inciertos. Esto constituye un reto desde la perspectiva de auditoría en relación con el negocio de préstamos, debido a que los flujos de efectivo proyectados o esperados incluyen estimaciones de tiempo y flujos de efectivo derivados de la venta futura de los activos que garantizan los préstamos. La Administración está en un proceso de determinar con mayor precisión el modelo para estimar la provisión de acuerdo con NIIF 9.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo significativo en relación con el reconocimiento de la reserva para posibles pérdidas en préstamos incluyeron, entre otros:

- Pruebas de control sobre calificaciones internas de riesgo de clientes, revisión de riesgo de clientes y de los juicios y metodologías utilizadas.
- Para una muestra de préstamos y aquellos mantenidos en listas de seguimiento; examen de los expedientes de crédito de dichos clientes, seguimiento de acciones de cobros y la revisión de la evaluación de los estimados de reserva preparados por la Administración.
- Para la metodología de reserva; evaluar el retorno de los flujos de efectivo considerando los valores de las garantías con referencia de valuaciones existentes desarrolladas por la Administración y los acuerdos contractuales de pago de los clientes.
- Evaluación de la calificación de riesgo para préstamos y los perfiles de morosidad para los diferentes productos de préstamos.
- Evaluación del juicio de la Administración sobre supuestos relativos a las condiciones de la economía actual y las condiciones de crédito que pueden cambiar el nivel real de pérdidas inherentes históricas sugeridas, basados en nuestra experiencia e informe de evaluación de riesgo realizado por la Administración.

A la Junta Directiva y Accionistas de Financiera Familiar, S.A.

*Financiamientos*

*Véanse las Notas 3(5) y 13,14,15 a los estados financieros consolidados*

Los financiamientos son considerados asuntos más significativos, ya que requieren la amortización periódica de capital e intereses. Los financiamientos con terceros representan el 76% del total de pasivos de la Entidad. La porción corriente de financiamientos por pagar con terceros representa 20% del pasivo de la Entidad. Los financiamientos están garantizados principalmente por porciones de la cartera de préstamos y fianzas personales de accionistas.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo significativo en relación con el reconocimiento de los financiamientos incluyeron, entre otros:

- Comprobación de deuda mediante confirmación independiente de saldos, garantías, y condiciones de los financiamientos.
- Revisión de los contratos y las aprobaciones corporativas apropiadas según el gobierno corporativo. Revisión de cumplimiento de los pagos de capital e intereses.
- Evaluación de la clasificación de vencimientos según los acuerdos de financiamientos.
- Revisión y evaluación de las garantías según los contratos de préstamos.

*Otra Información*

La administración ha emitido y es responsable de otra información, que abarca la información del formulario IN-A de Actualización Anual de la Superintendencia de Mercado de Valores e informes anuales al Ministerio de Comercio e Industrial.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no abarca la otra información descrita y no expresamos ninguna otra forma de seguridad concluyente sobre ella. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia de importancia relativa entre esa información y los estados financieros consolidados o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o si, de algún modo, parece contener un error de importancia relativa. Si, basándonos en el trabajo realizado, concluimos que existe un error de importancia relativa en esta otra información, estamos obligados a informar de este hecho. No tenemos nada que comunicar en este sentido.

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

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

A la Junta Directiva y Accionistas de Financiera Familiar, S.A.

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

Tal como se expone en la Nota 3, a partir de la evaluación de la Administración al 27 de marzo de 2023,, los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 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, y la emisión por parte del Gobierno Nacional del Decreto Ejecutivo 500 del 19 de marzo de 2020, que declaró el Estado de Emergencia Nacional por COVID-19 se 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, lo que incluyó a la Entidad. 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.

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un fraude o error de importancia relativa cuando este exista. Equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros consolidados.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa resultante de fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.

A la Junta Directiva y Accionistas de Financiera Familiar, S.A.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones críticas que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa de tal naturaleza, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Entidad deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera o actividades de negocio dentro de la Entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Entidad. Somos responsables solamente de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

A la Junta Directiva y Accionistas de Financiera Familiar, S.A.

*Comentario sobre hechos subsiguientes a la fecha del estado financiero consolidado*

Comentario 1-Con relación a hechos ocurridos en fechas subsiguientes a la fechas de estados financieros consolidados, y actualmente vigentes, según se mencionan en la Nota 3- 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 27 de marzo de 2023, y futuras de la economía nacional, en aras de lograr salvaguardar la estabilidad económica de la compañía 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.

**Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios**

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

Que la Dirección, Ejecución y Supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño. El socio de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Jose Mckenzie. El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por José Mckenzie, Socio; Alexander Castillo, director y Rosa Rodriguez, auditora.

*Mckenzie & Mckenzie*

27 de marzo de 2023

Panamá, República de Panamá.

*José Mckenzie*

José Mckenzie

CPA No.559

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA**  
31 de diciembre de 2022

	<u>31 de diciembre 2022</u>	<u>31 de diciembre 2021</u>
<b>Activos</b>		
Efectivo en caja (Nota 6)	B/. 450	B/. 450
Depósitos en banco (Nota 6)		
A la vista en bancos locales	36,100	40,493
Total de depósitos en caja y banco	<u>36,550</u>	<u>40,943</u>
Cuentas por cobrar (Nota 7)	299,805	128,616
Instrumentos de deuda VRCUI (Nota 8)	63,179	63,179
Préstamos por cobrar neto (Nota 9)	<u>5,106,785</u>	<u>5,400,356</u>
Valores y préstamos por cobrar neto	<u>5,469,770</u>	<u>5,592,151</u>
Impuestos anticipados	43,358	43,359
Gastos anticipados corrientes	0	23
Otros bienes reposeídos y disponibles para venta (Nota 10)	200,600	200,500
Otros activos corrientes	<u>3,431</u>	<u>3,432</u>
	<u>5,753,709</u>	<u>5,880,407</u>
Fondo de cesantía	0	0
Propiedades, mejoras y mobiliario neto (Nota 11)	2,631,157	2,477,739
Activos varios (Nota 12)	<u>470,786</u>	<u>470,786</u>
	<u>3,101,943</u>	<u>2,948,525</u>
<b>Total de activos</b>	<u>B/. 8,855,651</u>	<u>B/. 8,828,933</u>

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

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA**  
31 de diciembre de 2022

	<u>31 de diciembre</u> <u>2022</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>2021</u>
<b>Pasivos y Patrimonio</b>		
<b>Pasivos</b>		
Préstamos por pagar corto plazo (Nota 13)	B/. 1,617,907	B/. 2,129,624
Bono por pagar corto plazo (Nota 14 y 15)	120,000	120,000
Otros pasivos corrientes (Nota 16)	1,098,516	712,595
	<u>2,836,423</u>	<u>2,962,219</u>
Préstamos por pagar (Nota 13)	1,657,440	818,674
Bonos por pagar (Nota 14 y 15)	2,629,000	2,757,000
Cuentas por pagar accionistas (Nota 17)	825,000	825,000
Prima de antigüedad por pagar	1,921	630
	<u>5,113,361</u>	<u>4,401,304</u>
<b>Total de pasivos</b>	<u>7,949,783</u>	<u>7,363,523</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)	2,156,834	1,960,234
Superávit por revaluación de propiedades (Nota 11)	1,218,305	1,056,405
Ganancia (pérdida) neta no realizada en Instrumentos Financieros medidos al valor razonable	33,335	33,335
Utilidades (Déficit) acumulado	(3,602,606)	(2,684,564)
<b>Total del patrimonio</b>	<u>905,868</u>	<u>1,465,410</u>
<b>Compromisos (Nota 21)</b>		
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	B/. <u>8,855,651</u>	B/. <u>8,828,933</u>

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

28



**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES**

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

	<u>31 de diciembre de 2022</u>		<u>31 de diciembre de 2021</u>
<b>Ingresos</b>			
Intereses ganados sobre préstamos	B/. 392,442	B/.	351,770
Total de intereses ganados	392,442		351,770
Comisiones sobre préstamos	19,596		34,892
Total de ingresos de intereses y comisiones	412,037		386,661
<b>Gastos de intereses</b>			
Intereses sobre préstamos operativos	655,511		171,007
Intereses sobre bonos emitidos	190,793		200,389
Total de gastos de intereses	846,304		371,395
Ingreso neto de intereses y comisiones	(434,267)		15,266
<b>Provisión para protección de préstamos</b>	-		-
Ingresos netos antes de otros ingresos	(434,267)		15,266
<b>Otros ingresos</b>			
Otros ingresos	225,482		225,680
<b>Otros gastos</b>			
Gastos de comisiones financieras	30,928		16,584
<b>Ingresos netos por intereses y comisiones antes de gastos generales y administrativos</b>	(239,712)		224,361
<b>Gastos generales y administrativos (Nota 19)</b>	678,330		707,490
<b>Utilidad (Pérdida) antes del impuesto</b>	(918,042)		(483,128)
Impuesto sobre la renta			
<b>Utilidad (Pérdida) del ejercicio del año</b>	(918,042)		(483,128)
<b>Otro resultado Integral:</b>			
Cambios netos en revaluación de terrenos	161,900		526,811
<b>Resultado integral total del año</b>	B/. (756,142)	B/.	43,683

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

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS**  
**Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022**

<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)
Ajuste del periodo anterior	(58,474)					(58,474)
Cambios netos en valuación de propiedades	526,811			526,811		
Aporte adicional de accionistas	260,234		260,234			
Pérdida neta del periodo	<u>(483,128)</u>					<u>(483,128)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>B/. 1,223,310</u>	<u>B/. 1,100,000</u>	<u>B/. 1,735,234</u>	<u>B/. 1,039,305</u>	<u>B/. 33,335</u>	<u>B/. (2,684,563)</u>
<u>2022</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 2021	B/. 1,465,410	B/. 1,100,000	B/. 1,960,234	B/. 1,056,405	B/. 33,335	B/. (2,684,564)
Cambios netos en valuación de propiedades	358,500		196,600	161,900		
Pérdida neta del periodo	<u>(918,042)</u>					<u>(918,042)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>B/. 905,868</u>	<u>B/. 1,100,000</u>	<u>B/. 2,156,834</u>	<u>B/. 1,218,305</u>	<u>B/. 33,335</u>	<u>B/. (3,602,606)</u>

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

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022**

	<u>31 de diciembre</u> <u>2022</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>2021</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>		
Utilidad (pérdida) Neta	B/. (918,043)	B/. (483,128)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto (usado en) provisto por las		
Depreciación	9,632	10,166
Provisión para protección de cartera	-	-
Intereses y comisiones	(624,719)	(386,662)
Gastos de Intereses y comisiones	877,231	387,980
	<u>(655,899)</u>	<u>(471,644)</u>
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar	(187,664)	(44,958)
Valores disponibles para la venta	-	-
Prestamos por cobrar neto	293,571	(747,944)
Impuestos anticipados	-	42,821
Gastos anticipados corrientes	-	3,490
Otros bienes re poseídos y disponibles para venta	-	(45,140)
Otros activos corrientes	-	(247)
Otros pasivos corrientes	402,396	(42,921)
Intereses y comisiones recibidos	258,871	110,241
Intereses pagados	(511,383)	(111,560)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	<u>(400,184)</u>	<u>(1,311,352)</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión</b>		
Pago por fondo de cesantía	-	-
Propiedades, mejoras y equipos- Revaluacion terrenos	(163,049)	(787,046)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(163,049)</u>	<u>(787,046)</u>

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

PK

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
 Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

	<b>31 de diciembre</b>		<b>31 de diciembre</b>
	<b><u>2022</u></b>		<b><u>2021</u></b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento</b>			
Prestamos por pagar corrientes	B/. 327,049	B/.	1,496,926
Bonos por pagar	(128,000)		(128,000)
Prima de antigüedad por pagar	1,291		630
Ajustes de periodos anteriores			(58,474)
Exceso pagado sobre valor nominal de las acciones	196,600		260,234
Superávit por revaluación de propiedades	161,900		526,811
Efectivo neto provisto (usado) en las actividades de financiamiento	<u>558,840</u>		<u>2,098,127</u>
<b>Aumento (disminución) neta en el efectivo</b>	<b>(4,393)</b>		<b>(271)</b>
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año	<u>40,943</u>		<u>41,214</u>
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>B/. <u>36,550</u></b>	<b>B/.</b>	<b><u>40,943</u></b>

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 diciembre de 2022**

---

**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 diciembre de 2022, 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 27 de marzo de 2023.

**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.

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de diciembre de 2022**

---

**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, 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 tomaron medidas que limitaron la movilidad de las personas con el propósito de prevenir la propagación del COVID-19,

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de diciembre de 2022**

---

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

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

las cuales afectaron diferentes actividades económicas. 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 sobre la movilidad de las personas, y a la fecha se ha decretado el levantamiento de los cierres temporales. 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.

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de diciembre de 2022**

---

**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.



**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 e intereses se presentan a su valor principal pendiente de cobro, 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

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de diciembre de 2022**

---

**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 o al valor de la deuda a pagar según el contrato.

**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

### **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 se evalúa 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 posible 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 o directamente al gasto cuando la reserva es insuficiente. Esos préstamos se cancelan después de que todos los procedimientos necesarios han sido completados y el importe de la pérdida ha sido determinado.

### **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 financieros la entidad sigue en proceso de implementación para determinar el monto de pérdidas 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.

### **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 pagado para todos los instrumentos financieros que

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

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

generan intereses. El método de tasa de interés efectiva es el método utilizado para calcular el costo amortizado de un activo o pasivo financiero y de distribuir el ingreso o gasto por intereses sobre un periodo de tiempo y ajustado a la tasa de interés pagado. 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 estas para los préstamos. En la mayoría de los 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.

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de diciembre de 2022**

---

**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 revisión e 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 en su mayoría 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

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de diciembre de 2022**

---

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

**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. El valor registrado se asemeja al costo amortizado.

**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. El monto del fondo fue aplicado contra las indemnizaciones pagadas por motivo del estado de emergencia nacional. Actualmente, el fondo está inactivo.

**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



**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de diciembre de 2022**

---

sido identificados por la administración: riesgos de crédito, tasa de interés, liquidez, mercado operacional y administración de capital.

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 además, los préstamos por cobrar son monitoreados continuamente.

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 de credito. 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 detalle en Nota 9.

#### **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 detalles en las 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.

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de diciembre de 2022**

---

**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 detalle en la 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 que es la moneda funcional de los estados financieros.

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 9001:2015, 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.

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de diciembre de 2022**

---

**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...)

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de diciembre de 2022**

---

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

**Clasificación de activos financieros entre corriente y no corriente** – En el estado consolidado de situación financiera, 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>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Efectivo:</u>		
Fondo de Trabajo	B/. 450	B/. 450
<u>Banco</u>		
Cuentas Corrientes	<u>36,100</u>	<u>40,493</u>
Total, efectivo y bancos	B/. <u>36,550</u>	B/. <u>40,943</u>

**NOTA 7- CUENTAS POR COBRAR**

Las Cuentas por cobrar se detallan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Otras cuentas por cobrar	B/. <u>299,805</u>	B/. <u>128,616</u>
Total, Cuentas por cobrar	B/. <u>299,805</u>	B/. <u>128,616</u>

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de diciembre de 2022**

**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>2022</u>	<u>2021</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>2022</u>	<u>2021</u>
Personales	B/. 2,604,828	B/. 2,861,156
Comerciales	1,318,311	1,136,282
Hipotecarios	504,823	667,547
Autos	<u>712,883</u>	<u>786,460</u>
	5,140,845	5,451,445
Menos:		
Provisión para préstamos de dudoso cobro	14,320	21,503
Intereses no devengados	10,023	13,767
Manejos no devengados	<u>9,717</u>	<u>15,819</u>
Préstamos netos	B/. <u>5,106,785</u>	B/. <u>5,400,356</u>

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

*rk*

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de diciembre de 2022**

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

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Corriente	B/. 1,636,924	B/. 1,854,927
30 días	18,414	78,980
60 días	92,171	28,263
90 días y más	2,890,336	2,792,810
Afectación COVID- corriente	<u>503,000</u>	<u>696,465</u>
Total	B/. <u>5,140,845</u>	B/. <u>5,451,445</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 saldos adeudados. Además, la financiera ha realizado arreglos de pago y reforzando las gestiones de cobro de los préstamos morosos, por más de B/.950,000. 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 a la fecha 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 como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo al inicio del año	B/. 21,503	B/. 35,117
Aumento	-	-
Disminución	<u>7,183</u>	<u>13,614</u>
Saldo al final del año	B/. <u>14,320</u>	B/. <u>21,503</u>

**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>2022</u>	<u>2021</u>
Terrenos y propiedades	B/. <u>200,500</u>	B/. <u>200,500</u>
	B/. <u>200,500</u>	B/. <u>200,500</u>

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de diciembre de 2022**

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

	<u>2022</u>				
Activos fijos, al costo	<b>Propiedades de inversión</b>	<b>Terrenos y casa</b>	<b>Mejoras a la Propiedad</b>	<b>Mobiliario y Equipos</b>	<b>B/ Total</b>
Saldo al 31 de diciembre 2021	305,000	2,191,640	121,963	138,893	2,757,496
Adiciones	135,000	26,901		5,048	166,949
Deducciones				3,660	3,660
Saldo al 31 de diciembre 2022	440,000	2,218,541	121,963	140,281	2,920,785
Depreciación Acumulada					
Saldo al 31 de diciembre 2021	20,333	0	120,531	138,893	279,757
Adiciones	9,632				9,632
Deducciones				239	239
Saldo al 31 de diciembre 2022	29,965	0	120,531	139,132	289,628
Saldo Neto al 31 de diciembre 2022	410,035	2,218,541	1,432	1,149	2,631,157
	<u>2021</u>				
Activos fijos, al costo	<b>Propiedades de inversión</b>	<b>Terrenos y casa</b>	<b>Mejoras a la Propiedad</b>	<b>Mobiliario y Equipos</b>	<b>B/ Total</b>
Saldo al 31 de diciembre 2020	305,000	1,162,494	121,963	138,893	1,728,350
Adiciones		1,029,146			1,029,146
Deducciones					0
Saldo al 31 de diciembre 2021	305,000	2,191,640	121,963	138,893	2,757,496
Depreciación Acumulada					
Saldo al 31 de diciembre 2020	10,167	0	120,531	138,893	269,591
Adiciones	10,166				10,166
Deducciones					0
Saldo al 31 de diciembre 2021	20,333	0	120,531	138,893	279,757
Saldo Neto al 31 de diciembre 2021	284,667	2,191,640	1,432	0	2,477,739



**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de diciembre de 2022**

---

**NOTA 11- PROPIEDADES, MEJORAS Y MOBILIARIO (continuación...)**

Los terrenos corresponden a las fincas: No.48895 y No.423503 aportadas en el año 2019 por accionistas por un valor de registro total de B/.650,000, posteriormente se actualizó el valor mediante un avalúo con la empresa AVINCO por el monto total de B/.1,162,494. Para el año 2021 se aportaron las fincas No. 91477, No.472443, No.71301 y No.420376 por valor de registro total de B/.485,234 y posteriormente se actualizaron los valores por un monto de B/. 1,029,146 mediante avalúos de las empresas CETSA y AVINCO para las cuatro fincas restantes. Las seis fincas acumularon un superávit consolidado por revaluación de propiedades en el patrimonio por un monto de B/.1,218,305 acumulados al 30 de junio de 2022. Los terrenos están garantizando el fideicomiso con la Sociedad Financiera Warehousing Of Latin American INC. (FWLA) y otras instituciones financieras.

**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.

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de diciembre de 2022**

**NOTA 13- FINANCIAMIENTOS RECIBIDOS EN PRESTAMOS**

Detalle de los préstamos:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Préstamo neto reestructurado por la suma de B/.878,240 en el mes de septiembre de 2022, con dispensa de pago a capital por los primeros 12 meses y con pago de intereses trimestrales. A partir del mes 13 los pagos serán trimestrales a capital e intereses. La tasa de interés es de 4.50% anual ajustable a opción del Banco BCT Bank.	B/. 878,240	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 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 Aliado es el Acreedor-Beneficiario.	439,281	440,185
Financiamiento por B/. 400,000 el 21 de octubre 2015 para financiar préstamos a las micros y pequeñas empresas, con vencimiento en mayo de 2026, a una tasa de interés de 6.5% anual con FIDEMICRO-PANAMA.	99,807	128,323
Préstamo con Banco Nacional de Panamá 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 1.50% anual.	338,462	400,000
Préstamo inicial con Fideicomiso Astrada Latam Trust, por B/.1,000,000 para financiar proyectos específicos, con vencimientos a 180 días y a una tasa de 15.5% anual.	1,489,557	1,000,000
Otros financiamientos comerciales de corto plazo	<u>30,000</u>	<u>100,000</u>
	3,275,347	2,948,298
Menos vencimiento a corto plazo	<u>1,617,907</u>	<u>2,129,624</u>
Por pagar a largo plazo	B/. <u>1,657,440</u>	B/ <u>818,674</u>

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de diciembre de 2022**

**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>2022</u>	<u>2021</u>
Serie A	dic- 13	7.5%	dic- 25	B/. 1,712,000	B/. 1,840,000
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>2,749,000</u>	<u>2,877,000</u>
Menos- vencimiento a corto plazo				<u>120,000</u>	<u>120,000</u>
Bonos pagar a largo plazo				B/. <u>2,629,000</u>	B/. <u>2,757,000</u>

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 a 4 años.

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.

*RF*

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de diciembre de 2022**

**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**

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 informar que en base 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...

*RL*

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de diciembre de 2022**

**NOTA 16- OTROS PASIVOS CORRIENTES**

Las cuentas por pagar se presentan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Seguro Colectivo	B/. 1,546	B/. -
Intereses financieros	981,069	607,739
Impuestos corporativos	104,856	104,856
Otros Pasivos netos	<u>11,045</u>	<u>-</u>
Total	B/ <u>1,098,516</u>	B/ <u>712,595</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.

Cuando se presenta la oportunidad los accionistas aumentan el valor del capital aportando bienes para incrementar el Patrimonio. Estos aportes adicionales se reflejan en la cuenta de Capital pagado en exceso del valor nominal de las acciones.

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo al inicio del año	B/. 1,960,234	B/.1,475,000
Aumento	<u>196,600</u>	<u>485,234</u>
Saldo al final del año	B/ <u>2,156,834</u>	B/ <u>1,960,234</u>

*rk*

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de diciembre de 2022**

**NOTA 19- DETALLE DE GASTOS**

El detalle de gastos se presenta al 31 de diciembre:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Salarios y otras remuneraciones a empleados B/.	93,089	B/. 63,027
Prestaciones laborales y otras remuneraciones	8,081	14,257
Alquiler	0	3,105
Luz y teléfono	28,395	28,872
Servicios profesionales	194,824	355,397
Alquiler de Sistema Financiero	70,460	41,718
Perdida en disposición bienes recuperados		389
Impuestos Generales	5,895	77,583
Seguros Generales	22,201	10,208
Gastos de depreciación	9,632	10,166
Rep. y Mantenimiento del local	25,279	26,393
Gastos de préstamos incobrables	126,661	0
Publicidad y propaganda	1,035	108
Cuotas y suscripciones	4,677	5,165
Papelería y útiles de oficina	5,469	4,052
Gastos legales	45,411	23,272
Combustible y lubricantes	3,983	4,283
Otros Gastos	13,730	34,269
Transportes y viáticos	3,884	5,225
Dietas a directores	15,625	
Total	B/. <u>678,330</u>	B/. <u>707,490</u>

*PK*

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de diciembre de 2022**

---

**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 2021, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes.

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 un ingreso mínimo presunto. Esta presunción asume que la renta neta del contribuyente será de 4.67% cuando su ingreso gravable sea de B/.1,5000.00 en adelante.

Por los niveles de ingresos registrados de la Financiera no ha estado sujeta al cálculo de ingresos gravables presuntos y si está sujeta al régimen de ganancia neta gravable.

**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 31 de diciembre de 2022, se han incorporado las fincas No. No.48895, No. 423503, No. 91477, No.472443, No.71301, No 450376 y No. 53496 con un valor de registro por B/. 1,331,835 las cuales han sido valoradas por las firmas de avalúos AVINCO y CETSA con un valor de mercado en su conjunto por B/.2,218,551. Este valor se lleva a la 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 2022 y 2023, 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 diciembre de 2022**

---

**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. El Gobierno Nacional de Panama 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. A la fecha se han eliminado las medidas de cierre de actividades económicas y las actividades se encuentran en etapa de recuperación progresiva.

Esta situación ha afectado la economía a nivel nacional en forma significativa, incluyendo el sector financiero, 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 diciembre de 2022 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.



**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**31 de diciembre de 2022**

---

**NOTA 23- CONTINGENCIA**

Con fecha de 14 de diciembre de 2021 la Financiera figura como demandada por BCT Bank International, S.A., quien interpuso un Proceso Ejecutivo Simple de Mayor Cuantía relacionados al monto adeudado. Con fecha del 23 de mayo de 2022 se firmo un acuerdo para la reestructuración de dicho crédito, que, en síntesis, trata de una reestructuración del crédito, plazo, y tasa de interés y aportes de garantías. Como parte del acuerdo se ha desistido del recurso ejecutivo.

**INFORMACION ADICIONAL  
DE LA CONSOLIDACION**

20



A member of  
PARKER RUSSELL  
INTERNATIONAL



MEMBER OF THE

FORUM OF FIRMS

**MCKENZIE & MCKENZIE**  
*Audidores, Contadores, Consultores*

*McKenzie* 

Edif. Centrum Tower, Piso 10  
Ave. Manuel Espinosa Batista  
República de Panamá  
Tels.: (507) 265-4118 / 265-4123  
E-mail: [mmckenziecpa@mmckenziecpa.com](mailto:mmckenziecpa@mmckenziecpa.com)  
Web: [www.mmckenziecpa.com](http://www.mmckenziecpa.com)  
[www.parkerrussellinternational.com](http://www.parkerrussellinternational.com)

## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE LA INFORMACION ADICIONAL

### FINANCIERA FAMILIAR, S. A. Y SUBSIDIARIA

El estado financiero consolidado auditado de **Financiera Familiar, S.A., y Subsidiaria** el año terminado al 31 de diciembre de 2022, se presenta en la sección anterior de este documento. Las informaciones adicionales incluidas en las páginas 40 a la 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.

27 de marzo de 2023  
Panamá, Rep. De Panamá

*OK*

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**CONSOLIDACION DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2022**

	B/.	450	450	36,100	36,550	744,589	63,179	5,106,785	5,914,553	43,201	157	0	200,600	3,431	3,431	6,198,335	163,357	0	2,221,122	410,034	470,786	(10,000)	470,786	10,000	3,101,943	(10,000)	2,691,909	420,034	8,855,651	(617,983)	8,890,244	583,390					
	B/.	450	450	36,100	36,550	(607,983)	63,179	5,106,785	(607,983)	43,358	157	0	200,600	3,431	3,431	(607,983)	163,200	0	2,221,122	410,034	470,786	(10,000)	470,786	10,000	3,101,943	(10,000)	2,691,909	420,034	8,855,651	(617,983)	8,890,244	583,390					
<b>ACTIVOS</b>																																					
Efectivo en cajas																																					
Depósitos en bancos																																					
A la vista en bancos locales																																					
<b>Total de depósitos en caja y bancos</b>																																					
Cuentas por cobrar																																					
Instrumento de deuda-VRCUI																																					
Prestamos por cobrar neto																																					
Valores y prestamos por cobrar neto																																					
Impuestos anticipados																																					
Gastos anticipados corrientes																																					
Otros bienes re poseídos y disponibles para venta																																					
Otros activos corrientes																																					
Fondo de cesantía																																					
Propiedades, mejoras y mobiliario-neto																																					
Activos varios																																					
<b>TOTAL ACTIVOS</b>																																					

RC

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**CONSOLIDACION DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2022**

	Total	Eliminaciones	Financiera Familiar, S.A	Inmobiliaria Financiera Familiar, S.A.
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>				
<b>PASIVOS</b>				
Prestamos a corto plazo	1,617,907		1,617,907	
Bono por Pagar a corto plazo	120,000		120,000	
Otros pasivos corrientes	1,098,516	(607,983)	1,259,079	447,420
	2,836,423	(607,983)	2,996,986	447,420
<b>Pasivos a largo plazo</b>				
Prestamos por pagar a largo plazo	1,657,440		1,657,440	
Bono por Pagar a largo plazo	2,629,000		2,629,000	
Cuentas por Pagar Accionistas	825,000		825,000	
Prima de antigüedad por pagar	1,921		1,921	
	5,113,361	-	5,113,361	
<b>Total Pasivo</b>	<b>7,949,783</b>	<b>(607,983)</b>	<b>8,110,347</b>	<b>447,420</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>				
Acciones Comunes	1,100,000	(10,000)	1,100,000	10,000
Exceso Pagado Sobre Valor Nominal De Las Acciones	2,156,834		2,156,834	
Superávit por revaluación de propiedades	1,218,305		1,083,305	135,000
Ganancia (Pérdida) Neta No Realizada En Instrumentos	33,335		33,335	
Financeros Medidos Al Valor Razonable	(3,602,606)		(3,593,577)	(9,029)
Utilidades no distribuidas( Déficit)	905,868	(10,000)	779,897	135,971
<b>Total del Patrimonio</b>	<b>8,855,651</b>	<b>(617,983)</b>	<b>8,890,244</b>	<b>583,390</b>
<b>Total de Pasivos y Patrimonio</b>				<b>41</b>

*rk*

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**CONSOLIDACION DEL ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**POR EL PERIODO DE DOCE MESES TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

	Total	Eliminaciones	Financiera Familiar, S.A.	Inmobiliaria Financiera Familiar, S.A.
<b>Ingresos</b>				
Intereses ganados sobre préstamos	392,442		392,442	
Total de intereses ganados	392,442		392,442	
Comisiones sobre préstamos	19,596		19,596	
Total de ingresos de intereses y comisiones	412,037		412,038	
<b>Gastos de intereses</b>				
Intereses sobre préstamos operativos	655,511		655,511	
Intereses sobre bonos emitidos	190,793		190,793	
Total de gastos de intereses	846,304		846,304	
Ingreso neto de intereses y comisiones	(434,267)		(434,266)	
<b>Provisión para protección de préstamos</b>				
Ingresos netos antes de otros ingresos	(434,267)		(434,266)	
<b>Otros ingresos</b>				
Otros ingresos	225,482		212,682	12,800
<b>Otros gastos</b>				
Gastos de comisiones financieras	30,928		30,928	
<b>Ingresos netos por intereses y comisiones antes de gastos generales y administrativos</b>	(239,712)		(252,512)	12,800
<b>Gastos generales y administrativos</b>	678,330		667,772	10,558
<b>Utilidad (Pérdida) antes del impuesto</b>	(918,042)		(920,284)	2,242
Impuesto sobre la renta	-		-	-
<b>Utilidad (Pérdida) neta</b>	(918,042)	-	(920,284)	2,242
<b>Otras Utilidades Integrales:</b>				
Cambios netos en valorización de instrumentos de deuda al VRCUI				
<b>Total de Utilidades (Pérdidas) netas</b>	(918,042)	-	(920,284)	2,242

*rk*

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**CONSOLIDACION DEL ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
**POR EL PERIODO DE DOCE MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

		Total	Eliminaciones	Financiera Familiar, S.A.	Inmobiliaria Financiera Familiar, S.A.
<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 diciembre 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		485,234		485,234	
Saldo al 31 de diciembre de 2021	B/.	1,960,234	0	1,960,234	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 diciembre 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		543,911		543,911	
Saldo al 31 de diciembre de 2021	B/.	1,056,405	0	1,056,405	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		(58,474)		(58,474)	
Utilidad (pérdida) neta del periodo		(483,128)	-	(483,166)	38
Saldo al 31 de diciembre de 2021	B/.	(2,684,564)	-	(2,673,293)	(11,271)
<b>2022</b>					
<b>Capital pagado</b>					
Saldo al 31 de diciembre de 2021	B/.	1,100,000	(10,000)	1,100,000	10,000
Saldo al 31 de diciembre de 2022	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 2021	B/.	1,960,234	0	1,960,234	0
Aporte adicional de accionista		196,600		196,600	
Saldo al 31 de diciembre de 2022	B/.	2,156,834	0	2,156,834	0
<b>Ganancia no realizada en instrumentos deuda</b>					
Saldo al 31 de diciembre de 2021	B/.	33,335		33,335	0
Cambios netos en valuación de instrumentos					
Saldo al 31 de diciembre de 2022	B/.	33,335	0	33,335	0
<b>Superávit por revaluación de propiedades</b>					
Saldo al 31 de diciembre de 2021	B/.	1,056,405	0	1,056,405	0
Cambios netos en valuación de propiedades		161,900		26,900	135,000
Saldo al 31 de diciembre de 2022	B/.	1,218,305	0	1,083,305	135,000
<b>Utilidades no distribuidas (Déficit)</b>					
Saldo al 31 de diciembre de 2021	B/.	(2,684,564)	-	(2,673,293)	(11,271)
Ajuste de periodos anteriores		-			
Utilidad (pérdida) neta del periodo		(918,042)	-	(920,284)	2,242
Saldo al 31 de diciembre de 2022	B/.	(3,602,606)	-	(3,593,577)	(9,029)

*RA*

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**CONSOLIDACION DEL ESTADO DE DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL PERIODO DE DOCE MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

		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/.	(918,043)		(920,284)	2,242
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto (usado en) provisto por las Actividades de operación:					
Depreciación		9,632			9,632
Provision para proteccion de cartera		-		-	
Intereses y comisiones devengadas		(624,719)		(624,719)	
Gastos de Intereses y comisiones incurrido		877,231		877,231	
		(655,899)	-	(667,772)	11,873
Cambios en activos y pasivos de operación:					
Cuentas por cobrar		(187,664)		(170,576)	(17,087)
Valores disponibles para la venta		-		-	-
Prestamos por cobrar neto		293,571		293,571	-
Gastos anticipados corrientes		23		-	23
Otros bienes repose idos y disponibles para venta		(100)		(100)	-
Otros activos corrientes		-		-	-
Otros pasivos corrientes		402,396		400,374	2,023
Intereses y comisiones recibidos		258,871		258,871	-
Intereses y comisiones pagados		(511,383)		(511,383)	-
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		(400,184)	-	(397,016)	(3,168)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE</b>					
<b>Actividades de inversión:</b>					
Fondo de cesantía		-		-	-
Propiedades, mejoras y equipos - Revaluacion terrenos		(163,049)		(28,049)	(135,000)
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de inversión		(163,049)	-	(28,049)	(135,000)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE</b>					
<b>Actividades de financiamiento:</b>					
Prestamos por Pagar		327,049		327,049	-
Bono por Pagar		(128,000)		(128,000)	-
Prima de antigüedad por pagar		1,291		1,291	-
Ganancia (Pérdida) Neta No Realizada En Instrumentos Financieros Medidos al Valor Razonable		-		-	-
Ajuste de periodo anterior		-		-	-
Superavit por revaluacion de propiedades		161,900		26,900	135,000
Exceso Pagado Sobre Valor Nominal de las Acciones		196,600		196,600	-
Efectivo neto provisto (usado) en las actividades de financiamiento		558,840	-	423,840	135,000
Aumento (disminución) de efectivo y depósitos		(4,393)	-	(1,225)	(3,168)
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año		40,943		37,775	3,168
Efectivo y depósitos en bancos al final del periodo	B/.	36,550	-	36,550	0

RLC



---

**FIDEICOMISO N°. 02-86-344-13-1 (Financiera Familiar, S.A.)**  
**(Con Financial Warehousing of Latin America, Inc. actuando como Fiduciario)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Estados Financieros**

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2022

“Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general.”

---

**FIDEICOMISO N°. 02-86-344-13-1 (Financiera Familiar, S.A.)**  
**(Con Financial Warehousing of Latin America, Inc., actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros**

---

Índice del Contenido

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

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Al Fiduciario Financiar Warehousing of Latin America, Inc.  
Administrador de los Fideicomisos de Garantía

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso N°.02-86-344-13-1, (Financiera Familiar, S.A.) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, los estados de resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso N°.02-86-344-13-1 (Financiera Familiar, S.A.), al 31 de diciembre de 2022, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

### *Base de la Opinión*

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

### *Asunto claves de la auditoría*

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos de los estados financieros del periodo corriente. Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en este informe.

### *Otra Información*

La otra información consiste en información incluida en los átomos y formularios que son presentados por la fiduciaria a la Superintendencia de Bancos de Panamá, que es igual a los estados financieros del Fideicomiso de Garantía y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. La Fiduciaria es responsable por la otra información. No hemos auditado la otra información y no expresamos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

---

### *Énfasis en el asunto - Base contable y restricción de uso y distribución*

Los estados financieros del Fideicomiso N°.02-86-344-13-1 (Financiera Familiar, S.A.), con Financial Warehousing of Latin America, Inc. actuando como Fiduciario, fueron elaborados a solicitud del Fiduciario para cumplir con los requerimientos de información financiera del ente regulador. En consecuencia, los mismos podrían no ser apropiados para otro propósito. Por lo anterior, este informe es únicamente para el uso interno del Fiduciario y su ente regulador y no debe ser utilizado o distribuido a otras partes distintas del Fiduciario y el ente regulador para ningún otro propósito.

### *Responsabilidades del Fiduciario en relación con los Estados Financieros*

El Fiduciario es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia de Bancos de Panamá, y del control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar y revelar, según corresponde, si el objetivo por el cual se constituyó el Fideicomiso de Garantía ha sido modificado de acuerdo con las condiciones pactadas originalmente en el contrato, afectando la condición de negocio en marcha, porque se tenga la intención de terminar el Fideicomiso de Garantía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

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

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

Como parte de nuestra Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante todo el proceso.

También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.
  - Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no
-

con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fiduciario.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hecha por el Fiduciario.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte del Fiduciario de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en este informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

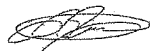
Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquiera deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

Entre los asuntos que han sido comunicados al Fiduciario, determinamos aquellos que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo corriente y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría.

#### *Otros requerimientos legales de información*

En cumplimiento de la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, se declara lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El Contador Público Autorizado que ha elaborado este informe de los auditores independientes es el señor Emilio Pimentel.



Panamá, República de Panamá  
21 de marzo de 2023

---

**FIDEICOMISO N° 02-86-344-13-1 (Financiera Familiar, S.A.)**  
**(Con Financial Warehousing of Latin America, Inc., actuando como Fiduciario de Garantía)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Estado de Situación Financiera**

Para el período terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

---

<b>Activos</b>	<b>Nota</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Efectivo en bancos	5	2,175	2,155
Contratos de Préstamos	6	1,071,946	1,411,137
Bienes Inmuebles	7	2,225,254	2,225,254
<b>Total de activos</b>		<u><u>3,299,376</u></u>	<u><u>3,638,546</u></u>
<b>Patrimonio</b>			
Patrimonio		<u>3,299,376</u>	<u>3,638,546</u>
<b>Total de patrimonio</b>		<u><u>3,299,376</u></u>	<u><u>3,638,546</u></u>

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

**FIDEICOMISO N° 02-86-344-13-1 (Financiera Familiar , S.A.)**  
**(Con Financial Warehousing of Latin America, Inc., actuando como Fiduciario de Garantía)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Estado de Resultados**

Para el período terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

---

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingresos por recaudación e intereses:			
Depósito en banco	8	<u>27</u>	<u>22</u>
<b>Total de recaudación e intereses</b>		<u><u>27</u></u>	<u><u>22</u></u>
Gastos de Operaciones			
Rendimientos pagados a Beneficiarios		<u>27</u>	<u>22</u>
<b>Total de Gastos de Operaciones</b>		<u><u>27</u></u>	<u><u>22</u></u>
<b>Utilidad (Pérdida) del Período</b>		<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

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

**FIDEICOMISO N° 02-86-344-13-1 (Financiera Familiar, S.A.)**  
**(Con Financial Warehousing of Latin America, Inc., actuando como Fiduciario de Garantía)**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**Estado de Patrimonio**

Para el período terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Patrimonio del Fideicomiso		
Saldo al final del Período	<u>3,299,376</u>	<u>3,638,546</u>

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



**FIDEICOMISO N° 02-86-344-13-1 (Financiera Familiar , S.A.)**  
**(Con Financial Warehousing of Latin America, Inc., actuando como Fiduciario de Garantía)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Estado de Flujo de Efectivo**

Para el período terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

---

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Actividades de Operación:</b>		
Ajustes para conciliar el efectivo de las actividades de operación:		
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>		
Contratos de Préstamos	339,191	419,786
Bienes Inmuebles	0	-1,066,913
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>	<u>339,191</u>	<u>-647,127</u>
<b>Actividades de Financiamiento:</b>		
Patrimonio	339,170	-647,199
<b>Flujos de efectivos de las actividades de financiamiento</b>	<u>339,170</u>	<u>-647,199</u>
Aumento (disminución) neta en efectivo	20	72
Efectivo al inicio del período	<u>2,155</u>	<u>2,083</u>
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<u><u>2,175</u></u>	<u><u>2,155</u></u>

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

**FIDEICOMISO N° 02-86-344-13-1 (Financiera Familiar, S.A.)**  
**(Con Financial Warehousing of Latin America, Inc., actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(1) Constitución del Fideicomiso**

Mediante Contrato de Fideicomiso de Garantía N°.02-86-344-13-1, fechado y firmado el 10 de diciembre de 2013, Financiera Familiar, S.A., como “El Fideicomitente” y Financial Warehousing of Latin America, Inc. (FWLA), como “El Fiduciario”, constituyeron un “Fideicomiso de Garantía” (el Fideicomiso), con la finalidad la de garantizar a Los Beneficiarios el pago del capital e intereses estipulados en La Emisión, en caso de incumplimiento de El Fideicomitente y producto de los bienes que se traspasen al presente fideicomiso

El negocio de fideicomiso en Panamá está regulado mediante la Ley N°.1 de 5 de enero de 1981, enmendada por la Ley N°.21 del 10 de mayo de 2017. Para respaldar la operación fiduciaria, la fiduciaria tiene una Fianza de Cumplimiento, de Obligaciones Fiduciaria emitida por Assa Compañía de Seguros, S.A., a favor de la Superintendencia de Bancos con un valor nominal de B/.225,000 y un depósito en el Banco Nacional de Panamá por la suma de B/.25,000, ambos en garantía para el debido cumplimiento de sus obligaciones dimanantes de la Licencia Fiduciaria

**(2) Fideicomitente y Fiduciario**

Fideicomitente: FINANCIERA FAMILIAR, S.A., sociedad anónima constituida en la Republica de Panamá mediante Escritura Pública N°.11619 de 22 de octubre de 1985 de la Notaria Quinta de Circuito, debidamente inscrita en el Registro Público de Panamá, a la ficha ciento cincuenta y nueve mil cuatrocientos once (159411), Documento 16876, Imagen cero cero cero dos (0002) de la Sección de Micropelícula (Mercantil) a partir del 31 de octubre de 1985, con licencia para operar como Financiera conforme a la Ley N°.42 de 23 de julio de 2001, con oficina principal en calle 42 y avenida Cuba, Bella Vista, Panamá, Republica de Panamá, con cinco (5) sucursales. Es una empresa financiera dedicada principalmente al negocio de préstamos personales con descuento directo en su mayoría, al igual que por pagos voluntarios, a empleados del sector privado, pequeñas empresas y el sector público; préstamos hipotecarios, de autos, y en una menor escala, préstamos a jubilados.

Fiduciario: FINANCIAL WAREHOUSING OF LATIN AMERICA, INC. (FWLA), es una sociedad organizada de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública N°.8844 de 5 de mayo de 1999. Inscrita en la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, a Ficha 361006, Rollo 65378, Imagen 0033, desde el 7 de mayo de 1999.

La Fiduciaria está debidamente autorizada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, para ejercer el negocio de fideicomiso en o desde, la República de Panamá según Resolución FID N°.007-99, expedida el 1 de octubre de 1999.

La oficina principal del Fiduciario está ubicada en Avenida El Paical, Urbanización Los Ángeles, Corregimiento de Bethania, Edificio Megapart, planta baja, ciudad de Panamá.

**FIDEICOMISO N° 02-86-344-13-1 (Financiera Familiar, S.A.)**  
**(Con Financial Warehousing of Latin America, Inc., actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

---

Estos estados financieros fueron autorizados por la Fiduciaria para su emisión el 26 de enero de 2023.

**(3) Base de Preparación**

*(a) Declaración de Cumplimiento*

Estos estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Los mismos han sido preparados atendiendo requisitos de la Superintendencia de Bancos de Panamá, por los cual, el Fiduciario debe presentar anualmente los referidos estados financieros.

*(b) Base de Medición*

Los estados financieros fueron preparados sobre la base del costo histórico.

*(c) Moneda Funcional y de Presentación*

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

**(4) Características Generales del Fideicomiso**

A continuación, se presentan las características generales más importantes del Fideicomiso de Garantía N°.02-86-344-13-1 a nombre de Financiera Familiar, S.A.:

- Objeto: garantizar a Los Beneficiarios el pago del capital e intereses estipulados en la Emisión, en caso de incumplimiento de El Fideicomitente y producto de los bienes que se traspasen al presente fideicomiso.
- Los Beneficiarios: serán los tenedores debidamente registrados de la emisión de bonos corporativos realizada por El Fideicomitente, aprobada mediante Resolución SMV No. 503-13 de 6 de diciembre de 2013 de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, o la(s) persona(s), natural(es) o jurídica(s), que en el futuro se constituya(n) en tenedor(es) registrados de uno o más de los Bonos Corporativos. En vista que, producto de La Emisión, El Fideicomitente posee la facultad de emitir varias series de bonos corporativos, los tenedores registrados de cada emisión serán beneficiarios del presente contrato de fideicomiso respecto a la serie del bono o bonos que adquirió. De tal forma que los Tenedores Registrados de una serie no tendrán derechos respecto a los bienes fideicomitados que garantizan a otras series.
- Bienes Fideicomitados: El Fideicomitente transfiere y cede de forma irrevocable, en fideicomiso, y entrega a El Fiduciario los siguientes bienes:
  1. La suma de un dólar (US\$1.00).

**FIDEICOMISO N°. 02-86-344-13-1 (Financiera Familiar, S.A.)**  
**(Con Financial Warehousing of Latin America, Inc., actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

---

2. Los créditos y derechos de su propiedad, libres de gravámenes y restricciones, a saber: a) “Los Contratos de Préstamo” suscritos por El Fideicomitente en calidad de acreedor con diversos deudores, que de tiempo en tiempo traspase El Fideicomitente al presente fideicomiso mediante adendas y en caso de estar documentados, mediante pagarés. Adicionalmente, se realizará el endoso de los pagarés de que se traten a favor del fiduciario en su condición de agente fiduciario del presente fideicomiso. Las partes acuerdan que en las adendas se indicará el saldo que al momento de la cesión de créditos refleje cada crédito cedido y los términos y condiciones generales de “Los Contratos de Préstamo”.

Todos los Bienes Fideicomitados que se transfieran al fideicomiso de garantía deberán estar vigentes, libres de gravámenes o restricciones y al día en sus pagos. Todo Bien Fideicomitado vencido o en mora por más de noventa (90) días calendarios, será reemplazado por El Fideicomitente a requerimiento de El Fiduciario, siguiendo el procedimiento establecido en la Cláusula Decima Tercera del Contrato de Fideicomiso. Las partes contratantes acuerdan que en caso de muerte de alguno de los deudores de “Los Contratos de Préstamo”, refinanciamientos u otros que impliquen la extinción de alguna obligación o del crédito cedido, El Fideicomitente entonces cederá a El Fiduciario, en propiedad fiduciaria, otros tantos créditos de la misma especie y calidad para mantener el porcentaje de garantía acordado.

“Los Contratos de Préstamo” que se incorporen al fideicomiso no podrán haber sido expedidos a favor de ninguna empresa relacionada con El Fideicomitente.

Los Bienes Fideicomitados garantizarán el pago del capital e intereses pactados de la Emisión, así como, el pago de los impuestos, gastos y expensas inherentes al establecimiento, funcionamiento y operación de este fideicomiso, incluyendo la remuneración de El Fiduciario aprobada en el presente contrato.

El Fideicomitente o terceros podrán transferir al presente fideicomiso nuevos bienes a fin de que los mismos garanticen obligaciones contraídas por El Fideicomitente con Los Beneficiarios, según lo establecido en este fideicomiso.

- La Emisión: Es 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, que estructuró El Fideicomitente, y que fue aprobada por la Superintendencia de Valores de Panamá, mediante Resolución numero SMV N°.503-13 de 6 de diciembre de 2013, modificada mediante Resolución N°. SMV 377-20 de 27 de agosto de 2020. **Al 31 de diciembre de 2022**, el saldo de la emisión de Bonos Corporativos es por dos millones setecientos cuarenta y ocho mil novecientos noventa y nueve con noventa y dos centavos (USD\$2,748,999.92), desglosados así: Serie “A” por un millón setecientos once mil novecientos noventa y nueve con noventa y dos centavos (USD\$1,711,999.92), Serie “B” por seiscientos dieciséis mil solamente

**FIDEICOMISO N° 02-86-344-13-1 (Financiera Familiar, S.A.)**  
**(Con Financial Warehousing of Latin America, Inc., actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

---

(USD\$616,000.00), y la Serie "C" por cuatrocientos veintiún mil solamente (USD\$421,000.00).

Mediante documento privado fechado 10 de agosto de 2020, el Fideicomitente y el Fiduciario celebraron una Adenda al Contrato de Fideicomiso de Garantía, en sus cláusulas Tercera (Beneficiarios), Quinta (Bienes Fideicomitados), Octava (Deberes del Fideicomitente), Décima (Reclamos contra el patrimonio fideicomitado y su liquidación), Décima Tercera (Procedimiento operativo para el reemplazo de los Contratos de Préstamos), y Décima Cuarta (Irrevocabilidad y modificaciones),

**(5) Efectivo en Bancos**

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso mantiene una cuenta corriente en Banco Panamá, S.A., con saldo de B/.2,175 (2021: B/.2,155) que devengan intereses anuales sobre el saldo promedio.

**(6) Contratos de Préstamos**

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso custodia un Contratos de Préstamos en garantía que refleja un saldo de B/.1,071,946 (2021: B/.1,411,137). La Cartera de Préstamos Personales consisten en contratos de préstamo suscritos o que se suscribirán en el futuro entre El Fideicomitente como acreedor y distintos deudores producto del giro comercial de El Fideicomitente, los cuales fueron y serán traspasados por El Fideicomitente al presente fideicomiso, en propiedad fiduciaria.

El deber del Fideicomitente, según la Cláusula Octava del Fideicomiso de Garantía N° 02-86-344-13-1, es ceder en propiedad fiduciaria a EL FIDUCIARIO los Contratos de Préstamo cuyo saldo a capital representen hasta el ciento treinta por ciento (130%) del valor nominal emitido y en circulación de la emisión total por el Fideicomitente, cuando se trate de préstamos cuya forma de pago sea por descuento directo o préstamo que sean pagados de forma voluntaria.

La cartera de Préstamos Personales que esta cedida a este Fideicomiso garantiza las Series de Bonos que actualmente están en circulación, correspondientes a una Oferta Pública de Bonos estructurada y emitida por El Fideicomitente, y autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, mediante Resolución N° 503-13 del 6 de diciembre de 2013 y sus reformas. Los Bonos fueron emitidos en forma nominativa, registrada, sin cupones, en una denominación de B/.1,000, con fecha de vencimiento en 4 años. El capital de los Bonos corporativos será cancelado al vencimiento o redención anticipada a partir del segundo año después de la emisión de dicha serie. Los Bonos devengaran 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 un techo de 8.5% y los intereses serán pagados mensualmente hasta la fecha de vencimiento.

**FIDEICOMISO N°. 02-86-344-13-1 (Financiera Familiar, S.A.)**  
**(Con Financial Warehousing of Latin America, Inc., actuando como Fiduciario)**  
(Panamá, República de Panamá)

**Notas a los Estados Financieros**

---

**(7) Bienes Inmuebles**

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso custodia Bienes Inmuebles en garantía que refleja un saldo de B/.2,225,254 (2021: B/.2,225,254). Mediante Escritura Publica número 4250 de fecha 24 de julio de 2019, de la Notaria Segunda del Circuito de Panamá, inscrita al Folio 30128099 del Registro Público, el Emisor traspaso al Fideicomiso de Garantía siete fincas, a saber, las fincas número 181671 por un valor de \$45,000.00, la finca número 268066 por un valor de 55,779.60, la finca número 372634 por un valor de \$6,480.00, la finca número 1981 por un valor de \$60,000.00, la finca número 154606 por un valor de \$33,000.00, la finca número 48895 por un valor de \$1,162,494.26 y la finca número 162276 por un valor de \$75,000.00 que en total, según avalúos, suman B/.1,437,753.83.

Mediante Escritura Pública 11948 inscrita en el Registro Público de Panamá el 11 de octubre de 2021, de la Notaría Novena del Circuito de Panamá fueron traspasadas al Fideicomiso 3 fincas adicionales, a saber, la finca número 71301 por un valor de \$352,000.00, la finca número 91477 por un valor de 360,000.00 y la finca número 472443 por un valor de \$75,500.00, que en total suman \$787,500.00.

El 85% del valor determinado por avalúo será considerado para cobertura del fideicomiso, los cuales deberán actualizarse cada 2 años.

**(8) Intereses en Cuentas Bancarias**

El Fideicomiso mantiene al 31 de diciembre de 2022, Intereses en Cuentas Bancarias que reflejan un saldo de B/.27 (2021: B/.22). Estos Intereses son generados mensualmente por las cuentas fiduciarias en Banco Aliado, S.A.

**(9) Contingencias**

Conforme al mejor conocimiento del Fiduciario, no hay reclamos legales interpuestos por parte de los Fideicomitentes, por lo tanto, el Fiduciario y sus asesores legales determinaron que no hay efecto adverso significativo en su situación financiera o resultados de operación.



**REPÚBLICA DE PANAMÁ**  
**PROVINCIA DE PANAMÁ**

**NOTARIA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ**

*Lic. Erick Barciela Chambers*

**NOTARIO PÚBLICO OCTAVO**

Edificio Plaza Obarrio  
Planta Baja  
Ave. Samuel Lewis  
Urb. Obarrio

Tel.: (507) 264-6270  
(507) 264-3676  
Celular: (507) 6716-4392  
E-mail: ebnotariaoctava@gmail.com

**COPIA**

ESCRITURA N° \_\_\_\_\_ DE 21 DE MARZO DE 20 23

**POR LA CUAL:**

DECLARACION NOTARIAL JURADA DE LA RICHARD KILBORN  
PEZET, HAYSKEL PEREZ LLERENA y DAMARIS DE TORRES.

*rk*

REPÚBLICA DE PANAMÁ



22.3.23

B/. 8.00

NOTARIA 8va  
PANAMA

POSTALIA 430.560

NOTARIA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintiún (21) días del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), ante mí, **Licenciado ERICK ANTONIO BACRIELA CHAMBERS**, Notario Público Octavo del Circuito Notarial de Panamá, portador de la cédula de identidad personal número ocho- (8-711-694), comparecieron personalmente, **RICHARD KILBORN PEZET**, varón, panameño, mayor de edad, casado, Empresario, vecino de esta ciudad, portador de cedula de identidad personal número ocho-mil doscientos ocho-ochocientos noventa y cinco (8-1208-895), **HAYSKEL PEREZ LLERENA**, mujer, panameña, mayor de edad, casada, Gerente de Recursos Humanos, portadora de la cedula de identidad personal número ocho-cuatrocientos sesenta y tres-trescientos veinte (8-463-320), **DAMARIS DE TORRES**, mujer, panameña, mayor de edad, casada, Gerente de Sucursal, portadora de la cedula de identidad personal número ocho-cuatrocientos setenta y dos-cuatrocientos veintiséis (8-472-426), Presidente, Secretario y Tesorero respectivamente, todos ellos vecinos de esta ciudad, para solicitarme se extendiera esta diligencia para declarar en forma de Atestación Notarial y bajo juramento en cumplimiento del artículo tres (3) del Acuerdo número ocho- dos mil (8-2000) de la Superintendencia del Mercado de Valores, tal como ha quedado conforme a la modificación introducida por el Acuerdo número siete- dos mil dos (7-2002), respecto de **FINANCIERA FAMILIAR, S.A.**, y de sus estados financieros correspondientes al periodo fiscal de primero (1) de enero de dos mil veintidós (2022) al Treinta y uno (31) de diciembre dos mil veintidós (2022) y cualquier información financiera incluida en los mismo:-----

- a- Hemos revisado dichos Estados Financieros;-----
- b- Que, a nuestro juicio, los Estados Financieros no contienen información o declaraciones falsas sobre hechos de importancia ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.-----
- c- Que, a nuestro juicio los Estados Financieros Anuales y cualquiera otra

RL



información financiera incluida en los mismos, representa razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de FINANCIERA FAMILIAR. S.A, para el periodo de dichos Estados Financieros.-----

d- Que Nosotros los firmantes:- d.1. Somos responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa;-- d.2. Hemos diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre FINANCIERA FAMILIAR S.A., y sus subsidiarias consolidadas, sean hechas de su conocimiento; particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados.--- d.3. Hemos evaluado la efectividad de los controles internos de FINANCIERA FAMILIAR S.A., dentro de los noventa días previos a la emisión de los Estados Financiero.---- d.4. Hemos presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en sus evaluaciones efectuadas a esa fecha.-----

E. Que cada uno hemos revelado a los autores de la persona registrada o sujeta a reporte y el comité de auditoría (o a quien cumpla funciones equivalentes) lo siguiente:--- e.1. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de FINANCIERA FAMILIAR S.A., procesar y reportar información financiera e indicando a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.--

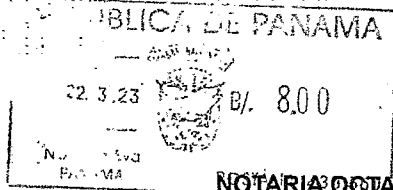
e.2. Cualquier fraude importancia o no, que involucre la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de FINANCIERA FAMILIAR S.A.-----

F. Que cada uno hemos revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de FINANCIERA FAMILIAR S.A., o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.-----

La Compareciente HACEN CONSTAR 1. Que ha verificado cuidadosamente su nombre y apellido, el número de su documento de identidad y aprueba este

PK

REPÚBLICA DE PANAMÁ



NOTARIA OCTAVA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

instrumento conforme está redactado. 2. Que la declaración contenida en este documento corresponden y a lo que ha expresado libremente y que asume de modo exclusivo, la responsabilidad sobre lo manifestado en la misma. 3. Que sabe que el Notario responde sólo por la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes o declarantes ni de la autenticidad o integridad de las mismas.- Leída como le fue la misma en presencia de los testigos instrumentales SELIDETH EMELINA DE LEON CARRASCO, con cédula de identidad personal seis-cincuenta y nueve- ciento cuarenta y siete (6-59-147), AILIN ELIETH IBARRA QUINTERO, con cédula de identidad personal número cuatro- setecientos cincuenta y seis- mil ochocientos cuarenta y tres (4-756-1843), le encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman para constancia ante mí, el Notario que doy fe.-----

*[Handwritten signature]*

RICHARD KILBORN PEZET



*[Handwritten signature]*

HAYSKEL PEREZ LLERENA



*[Handwritten signature]*  
DAMARIS DE TORRES



*[Handwritten signature]*

SELIDETH EMELINA DE LEON CARRASCO

*[Handwritten signature]*

AILIN ELIETH IBARRA QUINTERO

*[Handwritten signature]*  
Erick Barcieta Chambers  
Notario Público Octavo



*[Handwritten initials]*