

REPUBLICA DE PANAMA  
COMISION NACIONAL DE VALORES

ACUERDO 18-00  
(de 11 de octubre de 2000)  
Modificado por el Acuerdo No.8-2004 de 20 de diciembre de 2004

ANEXO No. 2



FORMULARIO IN-T  
INFORME DE ACTUALIZACION  
TRIMESTRAL

Trimestre terminado al 30 de septiembre del 2019.

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

<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>DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR:</b>	<a href="mailto:rkilborn@financierafamiliar.com">rkilborn@financierafamiliar.com</a>

FK  
A.2

## I PARTE

### **INFORMACION GENERAL:**

El Emisor es una sociedad anónima organizada y en existencia de conformidad con las leyes de la República de Panamá según consta en la Escritura Publica No. 11619 del 22 de octubre de 1985 de la Notaria Quinta del Circuito de Panamá.

El Emisor cumple con todas las disposiciones legales contempladas en la Ley No. 42 de 23 de julio de 2001 que reglamenta las operaciones de las empresas financieras.

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

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

En el tercer trimestre del año 2019, se realizó colocación en la serie D (Bonos) por el monto de B/.40,000.00

Como se puede percibir en nuestros estados financieros, para la comparación de septiembre 2019 vs septiembre 2018 la pérdida acumulada aumento un 49.9%. Durante el mismo tiempo los ingresos por intereses y comisiones acumulados disminuyeron un 26.5% y la cartera por cobrar neto también tuvo una disminución de un 16%.

Existen varios factores por lo cual ha causado este fenómeno. Primero, es importante recordar un acontecimiento que ocurrió hace más de tres años y que aún no ha dejado de afectarnos, de una manera u otra, el bienestar de la empresa, que fue la intervención de Balboa Bank & Trust y Balboa Securities. Desde ese momento la financiera a estado en un proceso de reestructuración interna. Se tomaron medidas bastante drásticas para lograr un mejor equilibrio entre los egresos y los ingresos. Parte de esas medidas fueron enfocadas en el cierre de varias sucursales (4 en total). También se rebajó más del 60% de los colaboradores de la empresa. A raíz de todo lo anterior, nos conlleva a que la empresa hoy en día está operando con solo una sucursal, y con la mínima cantidad de personal requerido para el buen funcionamiento de la misma.

Es necesario comprender que, aunque las pérdidas que se reflejan para este año son superiores del año pasado, no son por razones de los gastos. Al contrario, los gastos tuvieron una disminución de un 3.11%. Lo que nos ha afectado y que esperamos que pronto se va a nivelar y mejorar, es la dificultad que hemos tenido en estos años de poder crecer la cartera de préstamos. Igual, las razones por la cual no hemos podido crecer cartera son múltiples, pero el motivo más significativo fue el inesperado congelamiento de liquidez que causo Balboa Bank por su intervención. La financiera manejaba líneas de crédito y la emisión de bonos, todo con el grupo Balboa.

Aunque se logró mover nuestra emisión a otra casa de valores, lastimosamente el mercado en si no nos acompañaba, porque no fue hasta este año que hemos vuelto a ver nuestra oferta de bonos moviéndose en el mercado.

Esperamos que con estas aclaraciones se vislumbre aún más por qué algunos porcentajes se ven como son. Sigue siendo importante recalcar que con los activos que se están aportando a la empresa y conjunto con la revitalización de confianza de nuestros inversionistas, tenemos toda la esperanza que la situación económica de la empresa va a mejorar.

RK  
A.2.

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

### **A. Liquidez**

Al 30 de septiembre del 2019, la empresa reportaba en sus Estados Financieros Trimestrales, activos corrientes por el orden de US\$5.603 MM, principalmente constituidos por préstamos netos por US\$5.087 MM. El total de pasivos corrientes a esa fecha se reportó por el orden de US\$1.475 MM, siendo el capital neto de trabajo de US\$4.128 MM.

Al 30 de junio del 2019, la empresa reportaba en sus Estados Financieros Trimestrales, activos corrientes por el orden de US\$5.807 MM, principalmente constituidos por préstamos netos por el orden de US\$5.320 MM. El total de pasivos corrientes fue de US\$1.564 MM, por lo que el capital neto de trabajo fue de US\$4.243 MM.

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

El Emisor cuenta con facilidades financieras otorgadas principalmente por BCT Bank, Fidemicro Panamá, Banco Panamá, estas facilidades son crédito directo, préstamo comercial, por un monto de US\$1.607 MM, Emisión de Bonos Corporativos de 2.938 MM. Adicionalmente a estos recursos El Emisor, tiene un capital social de US\$1.100 MM, con un déficit acumulado de US\$1.364 MM y hasta el momento no ha pagado dividendos.

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

Al 30 de septiembre del 2019, en sus Estados Financieros Trimestrales, la empresa reportó en su Estado de Resultados ingresos por intereses sobre préstamos por el orden de US\$364,310 e ingresos por comisiones sobre préstamos de US\$52,468, de igual forma, otros ingresos por US\$247,443 El total de ingresos al 30 de septiembre del 2019 fue de US\$664,221 y los gastos de operaciones fueron por US\$1,034,944 por lo que la pérdida neta se ubicó en US\$ -370,723

Al 30 de junio del 2019, en sus Estados Financieros Trimestrales, la empresa reportó en su Estado de Resultados ingresos por intereses y comisiones por el orden de US\$294,922 y otros ingresos por la suma de US\$153.153. El total de ingresos fue de US\$448,075 y los gastos de operaciones se ubicaron en US\$670,272 La pérdida neta se ubicó en US\$-222,197

### **D. Análisis de perspectivas**

En el tercer trimestre del año 2019, esperamos seguir teniendo la captación de fondos con nuestros balance general fortalecido; adicional estamos en la fase del traspaso de otras propiedades del nuevo accionista.

RK  
A.2.

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

Se adjunta al presente informe, el Estado Financiero Trimestrales al 30 de septiembre del 2019, de  
Financiera Familiar, S. A.

**III. PARTE**  
**CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO**

Se adjunta al presente Documento

**IV. PARTE**  
**DIVULGACION**

Será divulgado el 15 de diciembre del 2019, a través de nuestra página web  
[www.financierafamiliar.com](http://www.financierafamiliar.com).



---

**Richard Kilborn**  
**Representante Legal**

RK  
A-2.

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

**Estados Financieros Consolidados Intermedios**

**Al 30 de septiembre de 2019**

RK  
A2

## CONTENIDO

	<b>Páginas</b>
Informe Interino del Contador Público Autorizado	3
Estados Financieros Consolidados:	
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
Información Adicional	
Consolidación del Estado de Situación Financiera	38
Consolidación del Estado de Resultados Integrales	40
Consolidación del Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	41
Consolidación del Estado de Flujos de Efectivo	42

RK  
A-2 -

## Informe Interino del Contador Público Autorizado

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

Hemos confeccionado los estados financieros consolidados de Financiera Familiar, S. A. y Subsidiaria (en adelante la "Entidad", que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 30 de septiembre de 2019, los estados consolidados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por los nueve meses terminados en esa fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

### *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 estos estados financieros consolidados intermedios, de conformidad con la Norma Internacional 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.

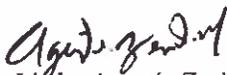
En la preparación de los estados financieros consolidados, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad 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.

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

### *Responsabilidad del Contador Público Autorizado*

Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de estos estados financieros consolidados intermedios con base en nuestra revisión y su posterior confección. Efectuamos nuestra contabilidad de conformidad con Normas Internacionales de Contabilidad. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la revisión para obtener una seguridad razonable acerca de las cifras.

Consideramos que la evidencia de la revisión y confección de los estados financieros, que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros consolidados intermedios presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera consolidada de **Financiera Familiar, S.A., y Subsidiaria** al 30 de septiembre de 2019, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los nueve meses terminados en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34- Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.



Licdo. Agustín Zurita Muñoz  
8 - 703 - 492  
CPA 175-2002



Lic. Agustín Zurita Muñoz  
Contador Público Autorizado  
Cédula 8-703-492  
Ingresada CPA175-2002

27 de noviembre de 2019  
Panamá, Rep. De Panamá

RK  
A.Z.

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**30 de septiembre de 2019**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Activos</b>		
<b>Activos corrientes</b>		
Efectivo en caja (Nota 6)	B/. 450	B/. 625
Depósitos en banco (Nota 6)		
A la vista en bancos locales	<u>83,456</u>	<u>44,025</u>
<b>Total de depósitos en caja y banco</b>	<u>83,906</u>	<u>44,650</u>
Cuentas por cobrar (Nota 7)	82,910	19,133
Instrumentos de deuda VRCUI (Nota 8)	62,446	100,027
Préstamos por cobrar neto (Nota 9)	<u>5,087,901</u>	<u>5,692,281</u>
<b>Valores y préstamos por cobrar neto</b>	<u>5,233,257</u>	<u>5,811,441</u>
Impuestos anticipados	43,411	43,411
Gastos anticipados corrientes	55,617	3,513
Otros bienes reposeídos y disponibles para venta (Nota 10)	184,275	194,884
Otros activos corrientes	<u>3,185</u>	<u>4,295</u>
<b>Total activos corrientes</b>	<u>5,603,651</u>	<u>6,102,194</u>
<b>Activos no corrientes</b>		
Fondo de cesantía	35,325	33,313
Propiedades, mejoras y mobiliario neto (Nota 11)	1,469,898	312,701
Activos varios (Nota 12)	<u>470,786</u>	<u>470,786</u>
<b>Total activo no corrientes</b>	<u>1,976,009</u>	<u>816,800</u>
<b>Total de activos</b>	B/. <u>7,579,660</u>	B/. <u>6,918,994</u>

4 ✖  
RK  
A.2.

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**30 de septiembre de 2019**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Pasivos y Patrimonio</b>		
<b>Pasivos</b>		
<b>Pasivos corrientes</b>		
Préstamos por pagar corrientes (Nota 13)	B/. 1,101,644	B/. 1,525,140
Otros pasivos corrientes (Nota 14)	<u>373,395</u>	<u>433,337</u>
<b>Total pasivos corrientes</b>	<u>1,475,039</u>	<u>1,958,478</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>		
Préstamos por pagar (Nota 13)	556,143	374,960
Bonos por pagar (Nota 15)	2,938,000	2,768,000
Cuentas por pagar accionistas (Nota 16)	825,000	825,000
Prima de antigüedad por pagar	<u>29,724</u>	<u>28,575</u>
<b>Total Pasivo no Corrientes</b>	<u>4,348,867</u>	<u>3,996,535</u>
<b>Total de pasivos</b>	<u>5,823,906</u>	<u>5,955,013</u>
<b>Patrimonio de los Accionistas</b>		
Acciones comunes (Nota 17)	1,100,000	1,100,000
Exceso pagado sobre valor nominal de las acciones (Nota 17)	1,475,000	825,000
Superávit por revaluación de propiedades (Nota 11)	512,494	-
Ganancia (pérdida) neta no realizada en Instrumentos		
Financieros medidos al valor razonable	32,523	32,523
Utilidades (Déficit) acumulado	<u>(1,364,264)</u>	<u>(993,542)</u>
<b>Total del patrimonio</b>	<u>1,755,753</u>	<u>963,981</u>
<b>Compromisos (Nota 20)</b>		
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	B/. <u>7,579,660</u>	B/. <u>6,918,994</u>

5  ZK  
A.2.

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**Período de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019**

	<u>30 de septiembre de 2019</u>		<u>30 de septiembre de 2018</u>	
	<u>Seis meses</u>	<u>Nueve meses</u>	<u>Seis meses</u>	<u>Nueve meses</u>
<b>Ingresos Continuos</b>				
Intereses ganados sobre préstamos	B/. 103,865	B/. 364,310	B/. 142,535	B/. 466,141
Intereses ganados sobre depósitos	-	-	-	-
<b>Total de intereses ganados</b>	<u>103,865</u>	<u>364,310</u>	<u>142,535</u>	<u>466,141</u>
Comisiones sobre préstamos	<u>17,991</u>	<u>52,468</u>	<u>35,569</u>	<u>101,463</u>
<b>Total de ingresos de intereses y comisiones</b>	<u>121,856</u>	<u>416,778</u>	<u>178,104</u>	<u>567,604</u>
<b>Gastos de intereses</b>				
Intereses sobre préstamos operativos	41,212	138,723	49,875	136,228
Intereses sobre bonos emitidos	<u>57,155</u>	<u>167,518</u>	<u>52,513</u>	<u>163,956</u>
<b>Total de gastos de intereses</b>	<u>98,366</u>	<u>306,241</u>	<u>102,388</u>	<u>300,184</u>
<b>Ingreso neto de intereses y comisiones</b>	23,490	110,537	75,716	267,420
<b>Provisión para protección de préstamos</b>	<u>7,067</u>	<u>11,779</u>	<u>11,149</u>	<u>34,069</u>
Ingresos netos antes de otros ingresos	16,423	98,758	64,567	233,351
<b>Otros ingresos</b>				
Otros ingresos	94,289	247,443	95,255	253,228
<b>Otros gastos</b>				
Gastos de comisiones financieras	<u>1,816</u>	<u>3,953</u>	<u>1,164</u>	<u>3,316</u>
Ingresos netos por intereses y comisiones antes de gastos generales y administrativos	108,896	342,248	158,658	483,263
Gastos generales y administrativos (Nota 18)	<u>257,422</u>	<u>712,971</u>	<u>269,576</u>	<u>730,545</u>
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto	(148,526)	(370,723)	(110,918)	(247,282)
Impuesto sobre la renta (Nota 19)	-	-	-	-
<b>Utilidad (Pérdida) neta</b>	B/. <u>(148,526)</u>	B/. <u>(370,723)</u>	B/. <u>(110,918)</u>	B/. <u>(247,282)</u>

6 RK  
A-2

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**Período de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019**

		Total		Capital Acciones Comunes		Capital pagado en exceso sobre el valor nominal		Valoración de inversiones y propiedades		Utilidades ( Déficit) Acumulado
Saldo al 31 de diciembre de 2017	B/.	615,476	B/.	1,100,000	B/.		B/.		B/.	(484,524)
(Pérdida) neta del periodo		(214,759)						32,523		(247,282)
Saldo al 30 de septiembre de 2018	B/.	<u>400,717</u>	B/.	<u>1,100,000</u>	B/.		B/.	<u>32,523</u>	B/.	<u>(731,806)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	B/.	963,981	B/.	1,100,000	B/.	825,000	B/.	32,523	B/.	(993,542)
Aporte sobre valor nominal de		650,000				650,000				
Cambio en valoración de inversiones y propiedades		512,494						512,494		
Pérdida neta del periodo		(370,723)								(370,723)
Saldo al 30 de septiembre de 2019	B/.	<u>1,755,753</u>	B/.	<u>1,100,000</u>	B/.	<u>1,475,000</u>	B/.	<u>545,017</u>	B/.	<u>(1,364,264)</u>

7  RK  
A-2

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**Período de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>		
Utilidad (pérdida) Neta	B/.( 370,723)	B/.( 509,017)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto (usado en) provisto por las Actividades de operación:		
Depreciación	(16,509)	26,252
Provisión para protección de cartera	11,779	46,282
Intereses y comisiones	( 416,779)	(754,296)
Gastos de Intereses y comisiones	<u>310,195</u>	<u>402,711</u>
	( 482,035)	(788,068)
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar	(135,627)	75,097
Valores disponibles para la venta	37,581	(39,551)
Prestamos por cobrar neto	592,601	1,165,982
Impuestos anticipados	-	( 600)
Gastos anticipados corrientes	( 52,103)	59,022
Otros bienes re poseídos y disponibles para venta	10,609	( 96,687)
Otros activos corrientes	1,110	5,208
Otros pasivos corrientes	11,911	( 194,495)
Intereses y comisiones recibidos	416,778	754,296
Intereses pagados	<u>( 310,195)</u>	<u>( 402,711)</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	<u>90,631</u>	<u>537,493</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión</b>		
Pago por fondo de cesantía	( 2,014)	( 3,444)
Depósito a Plazo Fijo con vencimiento 1 año	-	743,260
Propiedades, mejoras y equipos	( 1,140,687)	-
Activos varios	-	<u>230,590</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(1,142,701)</u>	<u>970,406</u>

8 = RK  
A.2.

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
 Período de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019

Continuación

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento</b>		
Sobregiros en bancos	B/. -	(721,833)
Prestamos por pagar corrientes	( 242,316)	( 484,235)
Bonos por pagar	170,000	( 335,000)
Cuentas por Pagar Accionistas		( 825,000)
Ganancia (pérdida) neta no realizada en instrumentos Financieros medidos al valor razonable	-	32,523
Superávit por revaluación de propiedades	512,494	-
Exceso pagado sobre valor nominal de las acciones	650,000	825,000
Prima de antigüedad por pagar	<u>1,149</u>	<u>2,285</u>
Efectivo neto provisto (usado) en las actividades de financiamiento	<u>1,091,328</u>	<u>( 1,506,260)</u>
<b>Aumento (disminución) neta en el efectivo</b>	39,257	1,639
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año	<u>44,650</u>	<u>43,011</u>
<b>Efectivo al final del año</b>	B/. <u><u>83,906</u></u>	B/. <u><u>44,650</u></u>

9  
 RK  
 AZ.

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**30 septiembre de 2019**

---

**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 30 de septiembre de 2019, 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 20, lo 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 en el 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 noviembre 2019.

**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 en 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**  
**30 septiembre de 2019**

---

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

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

- NIIF 16, *Arrendamientos*, que reemplaza la NIC 17 Arrendamientos. La NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos, ya sea como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros para el arrendatario. En su lugar todos los arrendamientos son reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros. Los arrendamientos se miden al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento y se presentan como activos arrendados o juntos con inmuebles y/o mobiliario y equipo. La NIIF 16 es efectiva para los periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero 2019.

La administración está en proceso de evaluación de los efectos de estas normas en los estados financieros consolidados.

**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.

*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.

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**30 septiembre de 2019**

---

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

**1. Base de Presentación y Consolidación** (continuación)

*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.

*Consolidación*

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

*Medición de valor razonable*

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado 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 periodo. Estas estimaciones son subjetivas por

---

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**30 septiembre de 2019**

---

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

**2. Uso de Estimaciones** (continuación)

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 poseídos, 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.

**3. Instrumentos Financieros**

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

- Préstamos

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

- Inversiones en valores

La entidad clasifica todas las inversiones en valores basados en los modelos de negocios para la administración de esos activos financieros y en función de los términos contractuales. Los activos financieros en valores de deuda son medidos al valor razonable con cambios en utilidades integrales. Los mismos consisten en valores adquiridos con la intención de mantenerlos dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es lograr cobrar los flujos de efectivo contractuales por un periodo de tiempo y que pueden ser vendidos en respuestas a las necesidades de liquidez o cambios en las tasas de intereses, o precios de instrumentos de

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**30 septiembre de 2019**

---

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

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

- Inversiones en valores

capital. Además, los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de caja derivados 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, hasta que sean vendidos o redimidos (dados de baja) o se haya determinado que una inversión se ha deteriorado en valor; en cuyo caso la ganancia o pérdida acumulada reconocida previamente en 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.

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**30 septiembre de 2019**

---

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

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

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

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

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

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

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**30 septiembre de 2019**

---

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

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

• Préstamos

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

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

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

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

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 dedición 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)

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**30 septiembre de 2019**

---

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

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

- Activos clasificados como disponibles para la venta- hasta el 31 de diciembre de 2017

En el caso de los instrumentos de capital clasificados como disponibles para la venta, una disminución significativa o prolongada en el valor razonable del activo financiero está por debajo de sus costos se toma en consideración para determinar si los activos están deteriorados. Si dichas evidencias existen para los valores disponibles para la venta, la pérdida acumulativa, medida como la diferencia entre el costo de adquisición y el actual valor razonable, menos cualquier pérdida por deterioro previamente reconocida en el estado consolidado de resultados, se elimina del patrimonio y se reconoce en el estado consolidado de resultados.

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 se reconoce en el estado consolidado de resultados.

**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.

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.

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**30 septiembre de 2019**

---

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

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

Financiamientos

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

Otros pasivos financieros

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

Baja en cuentas de pasivos financieros

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

**6. Ingresos y gastos por intereses**

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

**7. Ingresos por comisiones**

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

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**30 septiembre de 2019**

---

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

**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.

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

**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 reposéidos 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.

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**30 septiembre de 2019**

---

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

**11. Propiedades, mejoras y mobiliario**

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

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

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

Las ganancias o pérdidas por el retiro o disposición de equipos y mobiliarios son productos de la diferencia entre el producto neto de la disposición y el valor neto en libros del activo, y son reconocidas como ingresos o gastos en el periodo en que se incurren. Las propiedades y equipo se revisan para deterioro siempre que los acontecimientos o los cambios en circunstancias indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable.

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

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

**13. Beneficios a empleados**

Prima de antigüedad y Fondo de Cesantía

La Empresa constituyo un contrato de fideicomiso colectivo en una institución financiera, con el objetivo de crear un fondo de cesantía para garantizar a los trabajadores el pago de indemnización por despido injustificado o renuncia justificada y/o la prima de antigüedad, según dispone el Artículo 229-A 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.

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**30 septiembre de 2019**

---

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

**14. Impuesto sobre la renta**

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

**NOTA 4- ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS**

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

Riesgos de Crédito

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

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

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

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**30 septiembre de 2019**

---

**NOTA 4- ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS**

Riesgos de Crédito (continuación...)

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

Riesgo de Tasa de Interés

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

Riesgo de Liquidez

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

La liquidez es monitoreada diariamente por la tesorería de la Entidad y se ejecutan simulaciones que consisten en pruebas que se desarrollan en distintos escenarios contemplando condiciones normales o más severas para determinar la capacidad de la Entidad para enfrentar dichos escenarios de crisis con los niveles de liquidez disponibles. Todas las políticas y procedimientos de manejo de liquidez están sujetos a la aprobación del Comité Ejecutivo y de la Junta Directiva.

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**30 septiembre de 2019**

---

**NOTA 4- ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS**

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.

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

Riesgo 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 ha diseminado en toda la organización el control de calidad ISO 9001 y se ha implementado la función de Oficial de Cumplimiento la cual recibe capacitación continua.

(Pasan...)

---

23 ✱  
RK  
A2.

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**30 septiembre de 2019**

---

**NOTA 4- ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS**

Riesgo Operacional y Continuidad de Negocio (continuación...)

La gestión es apoyada con herramientas tecnológicas que permiten documentar, cuantificar y monitorear las alertas de riesgo identificadas.

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.

**Valores disponibles para la venta-** 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.

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**30 septiembre de 2019**

---

(Pasan...)

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

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

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

**NOTA 6- EFECTIVO Y BANCOS**

El efectivo y equivalente de efectivo se detalla a continuación:

	<u>2019</u>		<u>2018</u>
Efectivo:			
Fondo de Trabajo	B/. 450	B/.	625
Banco			
Cuenta Corriente	<u>83,456</u>		<u>44,025</u>
Total Banco	B/. <u>83,906</u>	B/.	<u>44,650</u>

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**30 septiembre de 2019**

---

**NOTA 7- CUENTAS POR COBRAR**

Las Cuentas por cobrar se detallan a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Otras cuentas por cobrar	B/. <u>82,910</u>	B/. <u>19,133</u>
Total, Cuentas por cobrar	B/. <u>82,910</u>	B/. <u>19,133</u>

**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>2019</u>	<u>2018</u>
Grupo Asociación Panameña de Crédito, S.A.	B/. 61,925	B/. 61,925
Cuenta de Inversión	<u>521</u>	<u>38,102</u>
Total	B/. <u>62,446</u>	B/. <u>100,027</u>

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

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**30 septiembre de 2019**

**NOTA 9- PRÉSTAMOS**

Los préstamos por cobrar presentaban los siguientes saldos:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Personales	B/. 3,263,899	B/. 3,236,196
Hipotecarios	961,142	1,177,919
Autos	<u>1,101,893</u>	<u>1,442,593</u>
	5,326,934	5,856,708
Menos:		
Provisión para préstamos de dudoso cobro	61,814	72,444
Manejo e intereses no devengados	126,245	1,806
Comisiones no devengadas	<u>50,974</u>	<u>90,177</u>
Préstamos netos	B/. <u>5,087,901</u>	B/. <u>5,692,281</u>

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Corriente	B/. 3,880,869	B/. 3,787,540
30 días	43,559	68,766
60 días	41,013	55,405
90 días y más	<u>1,361,493</u>	<u>1,944,997</u>
Total	B/. <u>5,326,934</u>	B/. <u>5,856,708</u>

Del total de préstamos por cobrar que se clasifican en el rango de 90 días y más existen garantías hipotecarias y prendarias por un monto que superan los B/.537,000. Además, la financiera ha realizado arreglos de pago por más de B/.260,000 y reforzando las gestiones de cobro de los préstamos morosos. A la fecha se sigue evaluando, caso por caso, el estimado de posibles pérdidas.

Movimiento de la reserva para préstamos incobrables al 30 de septiembre es así:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al inicio del año	B/. 72,444	B/. 85,891
Aumento	11,779	46,282
Disminución	<u>22,409</u>	<u>59,729</u>
Saldo al final del año	B/. <u>61,814</u>	B/. <u>72,444</u>

27 ✱ RK  
A. 2

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**30 septiembre de 2019**

**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>2019</u>	<u>2018</u>
Terrenos, Equipo Rodante	B/. 184,275	B/. 194,884
	B/. <u>184,275</u>	B/. <u>194,884</u>

El valor reconocido a estos bienes recuperados es el valor de los saldos de préstamos más intereses a la fecha de la posesión del bien. Los valores de los bienes se asemejan al valor en libros.

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

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos fijos, al costo		
Edificio	B/. 1,467,494	B/. 305,000
Mejoras a la propiedad arrendada	121,963	121,963
Equipo Rodante	24,200	38,006
Equipo de Computo	15,475	15,475
Equipo de Oficina y Mobiliario	99,459	107,459
Subtotal	1,728,591	587,903
Depreciación acumulada	(258,693)	(275,202)
Total de Edificios, Mejoras y Equipo Netos	B/. 1,469,898	B/. 312,701

Según Escritura No.6,245 de 29 de abril de 2019, se adquieren las fincas #423503 y #48895, por un valor total de B/.650,000, se realiza avaluó con la empresa AVINCO el cual nos da un valor de mercado por el monto total de las dos fincas por B/.1,162,494.26 por ende se realiza el registro del superávit por revaluación de propiedades por el monto de B/.512,494.00

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**30 septiembre de 2019**

---

**NOTA 12- ACTIVOS VARIOS**

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

**NOTA 13- FINANCIAMIENTOS RECIBIDOS EN PRESTAMOS**

Detalle de los préstamos:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Préstamo por B/. 1,055,016 del 13 junio 2019, vence a doce (12) meses renovable y pagados mensualmente a capital e intereses, a una tasa de interés de 7.75% anual con BCT Bank.	B/. 978,149	B/. 1,141,496
Préstamo Comercial por B/.468,774 del 18 de enero 2019 aun Plazo de 144 meses, a una tasa de interese de 8% anual Garantizado con un Fideicomiso de Garantía donde la sociedad Inmobiliaria de Financiera Familiar, S. A y Fundación Casa Bella Serán las fideicomitentes, la Sociedad Financial Warehousing of Latin American INC. (FWLA) será el Fiduciario y la sociedad Banco Panamá será el Acreedor-Beneficiario.	450,946	395,836
Financiamiento por B/. 400,000 el 21 de octubre 2015 para financiar préstamos a las micros y pequeñas empresas, con plazo de 60 meses, a una tasa de interés de 6.5% anual con FIDEMICRO-PANAMA. (Pasan...)	178,679	223,403

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**30 septiembre de 2019**

---

**NOTA 13- FINANCIAMIENTOS RECIBIDOS EN PRESTAMOS**

Detalle de los préstamos:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Préstamos Hipotecarios de Inmobiliaria Financiera Familiar, con vencimiento en agosto de 2024, con Amortizaciones mensuales, a una Tasa de interés de 7.50% anual en Banco Panamá. El cual se restructuro para el año 2019 a un préstamo Comercial.	B/. -	B/. 82,659
Préstamos Hipotecarios de Inmobiliaria Financiera Familiar, con vencimiento en octubre de 2023, con Amortizaciones mensuales, a una tasa de interés de 8.00% anual en Banesco.	<u>50,013</u> 1,657,787	<u>56,706</u> 1,900,100
Menos vencimiento a corto plazo	<u>1,101,644</u>	<u>1,525,140</u>
Por pagar a largo plazo	B/. <u>556,143</u>	B/. <u>374,960</u>

**NOTA 14- OTROS PASIVOS CORRIENTES**

Las cuentas por pagar se presentan a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Seguro de Vida Colectivo	B/. 151,367	B/. 177,004
Feci Acumulado	20,146	32,919
Prestaciones Laborales	8,398	12,558
Otros Pasivos corrientes	<u>193,484</u>	<u>210,856</u>
Total	B/. <u>373,395</u>	B/. <u>433,337</u>

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**30 septiembre de 2019**

---

**NOTA 15- 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>2019</u>	<u>2018</u>
Serie A	dic- 13	7.5%	dic- 20	B/. 2,000,000	B/. 2,000,000
Serie B	ene- 15	6.% Flotante	ene- 22	616,000	616,000
Serie D	mar-16	11.25.%	mar-23	<u>322,000</u>	<u>152,000</u>
				B/. <u>2,938,000</u>	B/. <u>2,768,000</u>

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

**NOTA 16- 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.

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**30 septiembre de 2019**

---

**NOTA 17- PATRIMONIO**

Para el último trimestre de 2018, a solicitud de los accionistas beneficiarios, la Junta Directiva autorizó transferir un monto de B/.825,000 de la cuenta por pagar a accionistas, con el fin de incrementar el patrimonio neto de la financiera mediante Escritura Publica No. 1910 de 31 de marzo de 2016. A su vez, la Junta de Accionista de Financiera Familiar, S.A., autorizó 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. Para el segundo trimestre 2019 la Junta Directiva autorizó a transferir el monto de B/.650,000, según Escritura No.6,245 de 29 de abril de 2019, donde se adquieren las fincas #423503 y #48895 a avalúo comercial, con el fin de incrementar el patrimonio neto de la financiera.

**Exceso pagado sobre valor nominal de las acciones**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al inicio del año	B/. 825,000	B/. -
Aumento	<u>650,000</u>	<u>825,000</u>
Saldo al final del año	B/. <u>1,475,000</u>	B/. <u>825,000</u>

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**30 septiembre de 2019**

---

**NOTA 18- DETALLE DE GASTOS**

El detalle de gastos se presenta al 30 de septiembre:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Salarios y otras remuneraciones a empleados	B/. 276,737	B/. 274,146
Prestaciones laborales	36,526	37,608
Alquiler	21,800	30,200
Luz y teléfono	34,446	37,160
Servicios profesionales	126,339	117,845
Alquiler de Sistema Financiero	60,500	64,500
Impuestos Generales	36,174	30,142
Seguros Generales	9,082	8,990
Gastos de depreciación	5,296	22,559
Rep. Y Mantenimiento del local	13,383	12,461
Cargos bancarios	10,703	3,955
Publicidad y propaganda	5,537	1,292
Asociación Panameña de Crédito	2,886	3,382
Papelería y útiles de oficina	2,706	5,247
Atención a Cliente	20,077	18,286
Combustible y lubricantes	4,981	5,187
Cafetería	3,275	2,502
Otros Gastos	40,574	52,736
Transportes y viáticos	<u>1,949</u>	<u>2,347</u>
Total	B/. <u>712,971</u>	B/. <u>730,545</u>

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**30 septiembre de 2019**

---

**NOTA 19- 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 2018, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

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

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

A continuación, se presenta la conciliación del impuesto sobre la renta calculado, aplicando las tasas correspondientes a la utilidad bajo el método tradicional, según el estado de resultado de la Empresa al 30 de septiembre:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pérdida en operación	B/.(370,723)	B/. (247,282)
Menos- Intereses ganados en depósitos	<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdida para efectos de impuestos	<u>(370,723)</u>	<u>(247,282)</u>
Impuesto sobre la renta 25%(2019)-25%(2018)	B/. <u>      -</u>	B/. <u>      -</u>

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**30 septiembre de 2019**

---

**NOTA- 20 COMPROMISOS**

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 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 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 de mejorar los rendimientos y los mercados objetivos. Entre algunas de las acciones ejecutadas, se ha realizado la renegociación de los vencimientos de los bonos emitidos y los financiamientos con bancos, los cuales han mejorado los flujos de liquidez. Por otra parte, el nuevo modelo de negocios incluye el desarrollo de plataformas con procesos Fintech, como nueva herramienta para reducir costos operativos e incrementar los nuevos accesos al mercado.

Al 30 de junio de 2019, según Escritura No.6,245 de 29 de abril de 2019, se adquieren las fincas #423503 y #48895, las cuales son valoradas por la firma de avalúos AVINCO con un valor de mercado en su conjunto por B/.1,162,494.26. Este valor se lleva a capitalización patrimonial, de acuerdo a la porción de los activos tangibles establecidos en el contrato con los nuevos accionistas el 1 de octubre de 2018. Para el segundo semestre 2019, se estima completar el monto total indicado en el acuerdo, incorporándose íntegramente al patrimonio de Financiera Familiar, S. A.

**INFORMACION ADICIONAL  
DE LA CONSOLIDACION**

IKK  
A2.

**INFORME DE REVISION Y CONFECCION SOBRE  
LA INFORMACION ADICIONAL**

**FINANCIERA FAMILIA, S. A. Y SUBSIDIARIA**

El estado financiero consolidado revisado de **Financiera Familiar, S.A., y Subsidiaria** por los nueve meses terminados al 30 de septiembre 2019, se presenta en la sección anterior de este documento. Las informaciones adicionales incluidas en las páginas 38 a la 42, 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.

  
Licdo. Agustín Zurita Muñoz  
8 – 703 – 492  
CPA 175-2002

**Lic. Agustín Zurita Muñoz**  
Contador Público Autorizada  
Cédula 8-703-492  
Idoneidad CPA175-2002

27 de noviembre de 2019  
Panamá, Rep. De Panamá

RK  
A.2

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**CONSOLIDACION DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**30 DE SEPTIEMBRE 2019**

	Total	Eliminaciones	Financiera Familiar, S.A.	Inmobiliaria Financiera Familiar, S.A.
<b>ACTIVOS</b>				
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>				
Efectivo en cajas	450		450	
Depósitos en bancos				
A la vista en bancos locales	83,456		82,356	1,100
<b>Total de depósitos en caja y bancos</b>	<b>83,906</b>		<b>82,806</b>	<b>1,100</b>
Cuentas por cobrar	82,910	(464,331)	408,661	138,580
Valores disponibles para la venta	62,446		62,446	
Prestamos por cobrar neto	5,087,901		5,087,901	
Valores y préstamos por cobrar neto	5,233,257	(464,331)	5,559,008	138,580
Impuestos anticipados	43,411		43,202	209
Gastos anticipados corrientes	55,617		55,594	23
Otros bienes re poseídos y disponibles para venta	184,275		184,275	
Otros activos corrientes	3,185		3,185	
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>5,603,651</b>	<b>(464,331)</b>	<b>5,928,070</b>	<b>139,912</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>				
Fondo de cesantía	35,325		35,325	
Propiedades, mejoras y mobiliario-neto	1,469,898		1,164,898	305,000
Activos varios	470,786		470,786	
<b>Total de Activos no corrientes</b>	<b>1,976,009</b>	<b>0</b>	<b>1,671,009</b>	<b>305,000</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>7,579,660</b>	<b>(464,331)</b>	<b>7,599,079</b>	<b>444,912</b>

A.2. RK

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA  
CONSOLIDACION DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
30 DE SEPTIEMBRE 2019**

	<b>Total</b>	<b>Eliminaciones</b>	<b>Financiera Familiar, S.A</b>	<b>Inmobiliaria Financiera Familiar, S.A.</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>				
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>				
Prestamos por Pagar corrientes	1,101,644		1,091,213	10,431
Otros pasivos corrientes	373,395	(454,331)	500,235	327,491
Total de Pasivos corrientes	1,475,039	(454,331)	1,591,448	337,922
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>				
Prestamos por pagar	556,143		516,561	39,582
Bono por Pagar	2,938,000		2,938,000	
Cuentas por Pagar Accionistas	825,000		825,000	0
Prima de antigüedad por pagar	29,724		29,724	
Total Pasivos no Corrientes	4,348,867	0	4,309,285	39,582
Total Pasivo	5,823,906	(454,331)	5,900,733	377,504
<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	1,475,000		1,475,000	
Superávit por revaluación de propiedades	512,494		512,494	
Ganancia (Pérdida) Neta No Realizada En Instrumentos	32,523		32,523	
Financieros Medidos Al Valor Razonable	(1,364,264)		(1,421,672)	57,408
Utilidades no distribuidas( Déficit)	1,755,753	(10,000)	1,698,345	67,408
Total del Patrimonio	7,579,660	(464,331)	7,599,079	444,912
Total de Pasivos y Patrimonio				
	B/.			39

A-2  
RK

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**CONSOLIDACION DEL ESTADO DE RESULTADOS**  
**PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2019**

	<b>Total</b>	<b>Eliminaciones</b>	<b>Financiera Familiar, S.A.</b>	<b>Inmobiliaria Financiera Familiar, S.A.</b>
<b>Ingresos</b>				
Intereses ganados sobre préstamos	364,310		364,310	
Total de intereses ganados	364,310		364,310	-
Comisiones sobre préstamos	52,468		52,468	
Total de ingresos de intereses y comisiones	416,778	-	416,778	-
<b>Gastos de intereses</b>				
Intereses sobre préstamos operativos	138,723		135,041	3,682
Intereses sobre bonos emitidos	167,518		167,518	
Total de gastos de intereses	306,241	-	302,559	3,682
Ingreso neto de intereses y comisiones	110,537	-	114,219	(3,682)
<b>Provisión para protección de préstamos</b>				
	11,779		11,779	
Ingresos netos antes de otros ingresos	98,758	-	102,440	(3,682)
<b>Otros ingresos</b>				
Otros ingresos	247,443		219,948	27,495
<b>Otros gastos</b>				
Gastos de comisiones financieras	3,953		3,953	
<b>Ingresos netos por intereses y comisiones antes de gastos generales y administrativos</b>				
	342,248	-	318,435	23,813
<b>Gastos generales y administrativos</b>				
	712,971		747,165	-34,194
<b>Utilidad (Pérdida) antes del impuesto</b>				
	(370,723)	-	(428,730)	58,007
<b>Impuesto sobre la renta</b>				
	0		0	0
<b>Utilidad (Pérdida) neta</b>				
	(370,723)	-	(428,730)	58,007

RK  
A.2.

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA  
CONSOLIDACION DEL ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2019**

	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>Capital pagado</u>	<u>Eliminaciones</u>	<u>Financiera Familiar, S.A.</u>	<u>Financiera Familiar, S.A.</u>	<u>Immobiliaria Financiera Familiar, S.A.</u>
<b>Capital pagado</b>							
Saldo al 31 de diciembre de 2017	B/. 1,100,000			(10,000)	1,100,000		10,000
Saldo al 30 de septiembre de 2018	B/. 1,100,000			(10,000)	1,100,000		10,000
<b>Utilidades no distribuidas (Déficit)</b>							
Saldo al 31 de diciembre de 2017	B/. (484,524)				(484,916)		392
Utilidad (pérdida) neta del periodo					(276,108)		28,826
Saldo al 30 de septiembre de 2018	B/. (731,806)			0	(761,024)		29,218
<b>Capital pagado</b>							
Saldo al 31 de diciembre de 2018	B/. 1,100,000			(10,000)	1,100,000		10,000
Saldo al 30 de septiembre de 2019	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 2018	B/. 825,000				825,000		0
Aporte adicional de accionista					650,000		
Saldo al 30 de septiembre de 2019	B/. 1,475,000			0	1,475,000		0
<b>Ganancia no realizada en instrumentos deuda</b>							
Saldo al 31 de diciembre de 2018	B/. 32,523				32,523		0
Cambios netos en valuación de instrumentos					0		
Saldo al 30 de septiembre de 2019	B/. 32,523			0	32,523		0
<b>Superávit por revaluación de propiedades</b>							
Saldo al 31 de diciembre de 2018	B/. 0				0		0
Cambios netos en valuación de propiedades					512,494		
Saldo al 30 de septiembre de 2019	B/. 512,494			0	512,494		0
<b>Utilidades no distribuidas (Déficit)</b>							
Saldo al 31 de diciembre de 2018	B/. (993,542)				(992,942)		(599)
Utilidad (pérdida) neta del periodo					(428,730)		58,007
Saldo al 30 de septiembre de 2019	B/. (1,364,264)			0	(1,421,672)		57,408

RK  
A.2.

**FINANCIERA FAMILIAR, S.A. Y SUBSIDIARIA**  
**CONSOLIDACION DEL ESTADO DE DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**PERIODO DE NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2019**

		<b>Total</b>	<b>Eliminaciones</b>	<b>Financiera Familiar, S.A.</b>	<b>Inmobiliaria Financiera Familiar, S.A.</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE</b>					
<b>Actividades de operación:</b>					
Utilidad (pérdida) Neta	B/.	(370,723)		(428,730)	58,007
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto (usado en) provisto por las Actividades de operación:					
Depreciación		(16,509)		(16,509)	0
Provision para proteccion de cartera		11,779		11,779	0
Intereses y comisiones		(416,779)		(416,778)	0
Gastos de Intereses y comisiones		310,195		310,193	0
		(482,035)	0	(540,045)	58,007
Cambios en activos y pasivos de operación:					
Cuentas por cobrar		(135,627)		(135,627)	0
Valores disponibles para la venta		37,581		37,581	0
Prestamos por cobrar neto		592,601		592,601	0
Gastos anticipados corrientes		(52,103)		(52,103)	0
Otros bienes repose idos y disponibles para venta		10,609		10,609	0
Otros activos corrientes		1,110		1,110	0
Otros pasivos corrientes		11,911		(20,432)	32,344
Intereses y comisiones recibidos		416,778		416,778	0
Intereses pagados		(310,195)		(310,193)	0
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		90,630	0	278	90,350
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE</b>					
<b>Actividades de inversión:</b>					
Fondo de cesantía		(2,014)		(2,012)	0
Propiedades, mejoras y equipos		(1,140,687)		(1,140,687)	0
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de inversión		(1,142,701)	0	(1,142,699)	0
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE</b>					
<b>Actividades de financiamiento:</b>					
Prestamos por Pagar		(242,316)		(152,964)	(89,352)
Bono por Pagar		170,000		170,000	0
Prima de antigüedad por pagar		1,149		1,149	0
Superávit por revaluación de propiedades		512,494		512,494	0
Exceso Pagado Sobre Valor Nominal De Las Acciones		650,000		650,000	0
Efectivo neto provisto (usado) en las actividades de financiamiento		1,091,328	0	1,180,679	(89,352)
Aumento (disminución) de efectivo y depósitos		39,257	0	38,258	998
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del período		44,650		44,550	100
Efectivo y depósitos en bancos al final del período	B/.	83,906	0	82,806	1,100



FINANCIAL WAREHOUSING OF LATIN AMERICA, INC.

Panamá, 26 de noviembre de 2019

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

Atención: Sr. Richard Kilborn

Estimados señores:

A solicitud de Financiera Familiar, S. A., **FINANCIAL WAREHOUSING OF LATIN AMERICA, INC. (F.W.L.A.)** en nuestra calidad de fiduciario del fideicomiso No. 02-86-344-13-1, suscrito entre **FINANCIERA FAMILIAR, S.A.**, como fideicomitente /Emisor y **FINANCIAL WAREHOUSING OF LATIN AMERICA, INC. (F.W.L.A.)** como fiduciario a fin de garantizar la emisión de bonos corporativos bajo un programa rotativo por la suma de hasta Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00), moneda de curso legal de Los Estados Unidos de América, aprobada mediante Resolución SMV No. 503-13 de 6 de diciembre de 2013 de la Superintendencia de Mercadeo de Valores de Panamá, reformada según la Resolución No. SMV-715-17 del 29 de diciembre de 2017, y la Resolución No. SMV-603-18 del 27 de diciembre de 2018, certificamos que al 30 de septiembre de 2019, mantenemos en propiedad fiduciaria pagarés debidamente endosados a favor de **FINANCIAL WAREHOUSING OF LATIN AMERICA, INC.** por el monto de **DOS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y UNO CON 64/100, (US\$2,767,731.64)** y en Cuenta Bancaria No. **1200002633** de **BANCO PANAMA, S.A** la suma de **DOS MIL CINCUENTA Y SIETE CON 05/100 (US\$2,057.05)**.

El monto colocado en bonos corporativos al 30 de septiembre de 2019, es de **DOS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL DOLARES (US\$2,938,000)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, (Serie A US\$2,000,000, Serie B US\$616,000, Serie D US\$322,000.00), cuya cobertura debe ser de 130% por la suma de **UN MILLON TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS CON 57/100 (US\$1,388,392.57)**, en pagarés de descuento directo e hipotecas y cuya cobertura de ser de 140% por la suma de **UN MILLON TRESCIENTOS SESENTA**

PKA

RA

A-2

**Y NUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE CON 00/100 (US\$1,379,339)** en pagarés de autos y préstamos por pagos voluntarios sobre la cartera en garantía relacionada con el fideicomiso antes mencionado.

Al 30 de septiembre de 2019, los pagarés endosados a favor de **FINANCIAL WAREHOUSING OF LATIN AMERICA, INC.**, se clasificaban así:

Pagares	Saldo	Corriente	30 días	60 días	90 días
Hipotecas y Descuento d.	1,388,392	828,201	70,521	145,155	344,515
Préstamo de Autos y pago voluntario	<u>1,379,339</u>	<u>471,995</u>	<u>73,613</u>	<u>57,386</u>	<u>776,345</u>
<b>Totales</b>	<b><u>2,767,731</u></b>	<b><u>1,300,196</u></b>	<b><u>144,134</u></b>	<b><u>202,541</u></b>	<b><u>1,120,860</u></b>

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

31 de dic. 2018: 125%                      31 de marzo 2019: 124%      30 de junio 2019: 106%

Al 30 de septiembre de 2019, no había concentración representativa de pagarés fideicomitados.

Mediante Escritura Pública No.4520 del **24 de julio de 2019** de la Notaría Segunda de Circuito inscrita a Folio No. 30128099 del Registro Público se traspasaron al fideicomiso 7 propiedades por el valor total de avalúo de B/.1,362,723.86 de los cuales el 65% por la suma de **OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SETENTA CON 00/100 (US\$885,770)** se toman como garantía de la emisión para efecto de las coberturas, que sumado al saldo de pagarés hace un total de **TRES MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL QUINIENTOS UNO CON 00/100 (3,653,501)**.

**COBERTURA GLOBAL:**

La cláusula octava literal “e” del contrato de fideicomiso señala:

**“OCTAVA: (Deberes de EL FIDEICOMITENTE):**

(e)Si el saldo que en un determinado momento reflejen “Los Contratos de Préstamos” no ofrecieran el margen de garantía pactado, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a ceder irrevocablemente otros créditos de igual especie y calidad a los previamente cedidos, a fin de mantener los porcentajes de garantía a los cuales **EL FIDEICOMITENTE** se obliga en virtud del presente contrato, o en su defecto, las suma de dinero necesarias para cumplir con los márgenes de cobertura.”

*PK*

*AK*

*A.Z.*



- En la Escritura Pública No.4520 del 24 de julio de 2019 de la Notaría Segunda de Circuito , antes descrita, se estableció según lo aprobado por la mayoría de los tenedores que "LAS FINCAS serán aceptadas por EL FIDUCIARIO a un valor de sesenta y cinco por ciento (65%) del valor de las fincas según un avalúo de una empresa reconocida en la localidad, el cual deberá actualizarse cada dos (2) años, a efecto de tomarse en cuenta como garantía al momento del cálculo de las coberturas". Razón por lo cual se debe tomar el valor de **OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SETENTA CON 00/100 (US\$885,770)** a fin de calcular el margen de garantía pactado por el fideicomitente (emisor).

En nuestra opinión el fideicomiso no regula de forma clara la forma de calcular las coberturas en caso de existir fincas y pagarés, razón por lo cual se puede interpretar que el valor de **OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SETENTA CON 00/100 (US\$885,770)** se pueden aplicar:

- a. Al saldo adeudado de la emisión para luego calcular con el remanente del saldo la cobertura de pagarés o;
- b. Aplicarlo al desfase de pagarés.

De aplicarlo al saldo adeudado de la emisión para luego calcular con el remanente del saldo la cobertura de pagarés se estaría cumpliendo con los niveles de cobertura permitidos según se describe a continuación:

Pagares	Saldo	%	Cobertura	Bonos	%
Hipotecas y Descuento d.	1,388,392	130	10,680	1,067,994	130
Préstamo de Autos y pago voluntario	1,379,339	140	9,852	982,178	140
	1,362,724	65	885,770		
<b>Totales</b>	<b>4,130,455</b>		<b>906,302</b>	<b>2,050,172</b>	
	2,767,731				
	<b>1.35</b>				

*PKS*

*AK*  
*A.2.*

De aplicarlo al desfase de pagarés no estaría cumpliendo con las coberturas mínimas estipuladas en la emisión, que corresponden a 130% (reflejándose 130%) para pagarés cuya forma de pago es descuento directo 140% (reflejándose 74%) para los pagarés cuya forma de pago es mediante pagos voluntarios. Resultando una cobertura global de 124% tomando en cuenta ambos tipos de préstamo, saldo en cuenta bancaria y las fincas traspasadas.

Pagares	Saldo	%	Cobertura	Bonos	%
Hipotecas y Descuento d.	1,388,392				
		130	1,067,994	1,067,994	130
Préstamo de Autos y pago voluntario	1,379,339				
		140	985,242	1,870,006	74
	1,362,724				
		65	885,770		
<b>Totales</b>	<b>2,767,731</b>		<b>2,939,006</b>	<b>2,938,000</b>	
Total de Saldo más Cobertura de fincas	<b>3,653,501</b>				
Cobertura Global de	<b>1.24</b>				

**COBERTURA POR SERIE:**

En vista que El Emisor no ha informado sobre a que serie corresponde cada pagaré o finca en fideicomiso, no podemos calcular las coberturas por serie por razones de fuerza mayor.

Por este medio le reiteramos la necesidad de una reunión de tenedores registrados de la emisión a fin de tomar decisiones sobre el tema de las coberturas.

Adjunto:

1. Cartera de los pagarés fideicomitados, endosados a favor **FINANCIAL WAREHOUSING OF LATIN AMERICA, INC.**
2. **Copia de** Escritura Pública No.4520 del **24 de julio de 2019** de la Notaría Segunda de Circuito.
3. Copia de los avalúos de las fincas traspasadas en la Escritura Pública antes mencionada.

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

  
**Fernando Sierra**  
**Encargado del Fideicomiso**

RK  
A.2