

Estados financieros e informe de los
auditores

**La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos
para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)**

(100% subsidiaria de Privi Holding
Enterprises, Inc.)

(Panamá, República de Panamá)

31 de diciembre de 2020



La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)
(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

Contenido

	Página
Informe de los auditores independientes	1 - 3
Estado de situación financiera	4
Estado de resultados integrales	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 - 33

Informe de los auditores independientes

A la Junta Directiva

La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)

(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)** (100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.) (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables más significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)** al 31 de diciembre de 2020, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base para la Opinión

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

Asunto de Énfasis

Como se indica en la nota 6, **La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)** tiene como política el efectuar avalúos sobre su terreno y edificio cada 5 años, sin embargo, la Administración de la Compañía decidió no realizar el avalúo correspondiente al cierre del año 2020, debido a la situación generada por la pandemia de COVID-19. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

Como se indica en la nota 17, **La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)** tiene transacciones y relaciones con sus compañías relacionadas. Como resultado de estas relaciones, es posible que los términos y condiciones de tales transacciones pudieran no ser iguales, si tales transacciones se hubieran efectuado con partes no relacionadas. Las transacciones y los balances con partes relacionadas pudieran tener o no un impacto significativo en los resultados de las operaciones y posición financiera de la Compañía. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

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

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

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIAs 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, de forma individual o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más alto que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente 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 Compañía.

- 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 del uso, por parte de la Administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditor sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si tales 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, los acontecimientos o condiciones futuras pueden hacer que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura general y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que logra una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos importantes de auditoría, incluidas las posibles deficiencias significativas en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

HLB Cheng y Asociados

24 de febrero de 2021
Panamá, República de Panamá

Estado de situación financiera

31 de diciembre de 2020

	Notas	2020	2019		Notas	2020	2019
Activos				Pasivos y patrimonio			
Efectivo	3	B/. 57,830	168,152	Pasivos:			
Depósitos en bancos:				Depósitos:			
A la vista en bancos locales		85,335	104,768	Ahorros	B/. 493,874	601,298	
En cuentas de ahorro		51,420	905,813	A plazo	552,759	551,710	
Total de depósitos en bancos	3	136,755	1,010,581	Total de depósitos	12, 15 y 17	1,046,633	1,153,008
Inversiones temporales	4	510,000	510,000	Porción corriente préstamos por pagar	13	166,651	101,715
Préstamos:				Porción corriente de obligaciones bajo arrendamiento financiero	14	5,115	5,864
Hipotecarios, en primera hipoteca		2,366,976	3,731,784	Intereses acumulados por pagar	15 y 17	8,870	9,284
Hipotecarios en fideicomiso		2,651,321	2,656,818	Cuenta por pagar - partes relacionadas	17	-	203
Hipotecario en garantía		1,289,938	3,802	Gastos acumulados por pagar	18	331,055	421,712
Locales		258,475	552,746	Porción a largo plazo préstamos por pagar	13	3,069,586	3,293,571
		6,566,710	6,945,150	Obligaciones bajo arrendamiento financiero a largo plazo	14	3,261	8,376
Menos provisión para posibles préstamos incobrables		(360,927)	(374,074)	Impuesto diferido	21	60,168	63,463
Total de préstamos, neto	5 y 17	6,205,783	6,571,076	Otros pasivos	16	177,497	396,446
Intereses acumulados por cobrar	8 y 17	212,501	129,777	Total de pasivos		4,868,836	5,453,642
Gastos e impuestos pagados por adelantado	9	37,630	21,542	Compromisos	22	-	-
Bienes reposeidos para la venta	7	243,483	271,690	Patrimonio:			
Propiedad, mobiliario y equipos, neto	6 y 14	1,684,810	1,732,565	Capital en acciones	19	3,332,284	3,332,284
Proyecto de construcción	10	947,927	946,427	Utilidades no distribuidas		3,046,226	3,223,657
Cuentas por cobrar - accionistas	17	12,986	12,986	Impuesto complementario		(169,362)	(169,362)
Otros activos	11 y 18	2,131,279	1,578,311	Superávit por revaluación de propiedades	6	1,103,000	1,112,886
		5,270,616	4,693,298	Total de patrimonio		7,312,148	7,499,465
Total de activos	B/.	12,180,984	12,953,107	Total de pasivos y patrimonio	B/.	12,180,984	12,953,107

Estado de resultados integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

	Notas	2020	2019
Ingresos:			
Préstamos	B/.	444,929	566,935
Depósitos		30,553	27,284
Intereses ley preferencial	20	120,128	159,678
Total de ingresos		595,610	753,897
Gastos de intereses:			
Depósitos	12 y 17	(39,974)	(41,160)
Obligaciones		(115,239)	(188,491)
Total de gastos de intereses		(155,213)	(229,651)
Ingreso neto de intereses		440,397	524,246
Otros ingresos:			
Cargos por servicios de préstamos		20,564	33,470
Administración de cartera	23	690,118	1,043,979
Ingresos varios		25,429	77,728
Trámites legales y notariales		57,946	246,172
Ganancia en bienes reposados	7	13,708	19,440
Utilidad (pérdida) proyecto construcción		768	(613)
Recuperación de bienes castigados		-	12,294
Ingresos por administración de seguros	24	49,248	122,981
Total de otros ingresos		857,781	1,555,451
Gastos de operaciones, generales y administrativos	17, 25 y 26	1,357,549	1,788,778
Gasto de depreciación y amortización	6	54,678	72,514
Total de gastos		1,412,227	1,861,292
(Pérdida) Utilidad antes del impuesto sobre la renta		(114,049)	218,405
Impuesto sobre la renta			
Corriente	21	-	40,560
Diferido	21	(3,295)	(3,295)
Total de Impuesto sobre la renta		(3,295)	37,265
(Pérdida) Utilidad neta	B/.	(110,754)	181,140

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Estado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

	Nota	Capital en acciones	Utilidades no distribuidas	Impuesto complementario	Superávit por revaluación	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2018	B/.	3,332,284	3,146,732	(169,362)	1,122,772	7,432,426
Utilidad neta		-	181,140	-	-	181,140
Superávit por revaluación de propiedad	6	-	13,181	-	(13,181)	-
Impuesto diferido por revaluación de propiedad		-	(3,295)	-	3,295	-
Dividendos pagados	17	-	(114,101)	-	-	(114,101)
Saldo al 31 de diciembre de 2019		3,332,284	3,223,657	(169,362)	1,112,886	7,499,465
Pérdida neta		-	(110,754)	-	-	(110,754)
Traspaso de la depreciación por revaluación	6	-	13,181	-	(13,181)	-
Ajuste a impuesto sobre la renta período anterior		-	(153)	-	-	(153)
Traspaso de Impuesto diferido		-	(3,295)	-	3,295	-
Dividendos pagados	17	-	(76,410)	-	-	(76,410)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	B/.	<u>3,332,284</u>	<u>3,046,226</u>	<u>(169,362)</u>	<u>1,103,000</u>	<u>7,312,148</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

	Notas	2020	2019
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
(Pérdida) Utilidad neta	B/.	(110,754)	181,140
Ajustes por:			
Ajuste a impuesto sobre la renta período anterior		(153)	-
Depreciación y amortización	6	54,678	72,514
Provisión de impuesto sobre la renta		(3,295)	(3,295)
Ingresos por intereses		(475,482)	(594,219)
Gastos por intereses		155,213	229,651
Resultado de las operaciones antes de cambios en el capital de trabajo		(379,793)	(114,209)
Préstamos		378,440	1,991,635
Cuentas dadas de baja contra la provisión de préstamos		(13,147)	(26,289)
Gastos e impuestos pagados por adelantado		(16,088)	4,733
Otros activos		(552,968)	(270,054)
Depósitos de ahorros		(107,424)	85,673
Depósitos a plazo		1,049	800
Gastos acumulados por pagar		(90,657)	85,830
Otros pasivos		(218,949)	89,452
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		(999,537)	1,847,571
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisiciones	6	(7,487)	(36,549)
Producto en descarte de activos fijos	6	564	161
Bienes repositados para la venta		28,207	87,570
Proyecto de construcción		(1,500)	(320,905)
Intereses cobrados		392,758	587,200
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		412,542	317,477
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Producto de préstamos comerciales		-	355,110
Pago de préstamos comerciales		(159,049)	(329,740)
Pagos a obligaciones bajo arrendamiento financiero		(5,864)	(13,300)
Deuda a largo plazo		-	(1,500,000)
Intereses pagados		(155,627)	(237,998)
Dividendos pagados		(76,410)	(114,101)
Cuentas por cobrar - accionistas		-	(3)
Cuentas por pagar - partes relacionadas		(203)	203
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(397,153)	(1,839,829)
(Disminución) Aumento neto de efectivo		(984,148)	325,219
Efectivo al inicio del año		1,178,733	853,514
Efectivo al final del año	B/.	194,585	1,178,733
Transacciones no monetarias:			
Depreciación y amortización	B/.	13,181	13,181
Superávit por revaluación de activos	B/.	(13,181)	(13,181)
Impuesto diferido por revaluación	B/.	3,295	3,295
Impuesto diferido - pasivo	B/.	(3,295)	(3,295)

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2020

1 Información general

La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA) (la Compañía) fue autorizada para su creación por la Junta Directiva del Banco Hipotecario Nacional, mediante Resolución 141 del 26 de septiembre de 1996 y fue constituida el 8 de octubre de 1996 mediante Escritura Pública N°7592. Su principal actividad es de fomentar el ahorro y otorgar financiamiento para la adquisición y edificaciones de viviendas, terminación o mejoras de las mismas.

Además, **La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A.** (100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.) está autorizada mediante la licencia N°1999-5708 concedida mediante Resolución N°1999-7173 del 1 de octubre de 1999 por el Ministerio de Comercio e Industria de acuerdo con lo dispuesto en la Ley N°25 del 26 de agosto de 1994, para dedicarse a la actividad financiera.

Las entidades financieras están reguladas y supervisadas por el Ministerio de Comercio e Industrias de acuerdo con la Ley N°42 del 23 de julio de 2001.

Por lo dispuesto en el artículo 22 de la ley N°23 de 27 de abril de 2015, en el cual adopta medidas para prevenir el blanqueo de capitales, financiamiento del terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, corresponderá a la Superintendencia de Bancos de Panamá regular y supervisar a las entidades financieras según el Acuerdo 005-2015.

Mediante la Ley N°21 de 10 de mayo de 2017 en el artículo 123 se modificó el artículo 22 de la Ley N°23 de 2015, adicionando otros sujetos obligados entre los cuales se encuentran las sociedades anónimas de ahorros y préstamos para la vivienda siendo estas actividades de Privivienda.

Los estados financieros de **La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)** (100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.) al 31 de diciembre de 2020, fueron autorizados para su emisión por Germán Ruíz S. Vicepresidente y la Junta Directiva, el 24 de febrero de 2021.

La Compañía se encuentra ubicada en Calle 46, Bella Vista, en la Provincia de Panamá, República de Panamá.

2 Resumen de políticas importantes de contabilidad

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y las interpretaciones emitidas por el Comité Permanente de Interpretaciones de la IASB.

Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por la revaluación de las propiedades que se presentan a valor de mercado, y están expresados en balboas (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (\$) de los Estados Unidos de América.

Las políticas de contabilidad significativas utilizadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación:

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprende el efectivo en caja y bancos y depósitos mantenidos a disposición en bancos e inversiones en depósitos a corto plazo, con vencimiento original de tres meses o menos, junto con cualesquiera otras inversiones altamente líquidas y a corto plazo que sean fácilmente convertibles en montos conocidos de efectivo y que están sujetos a un riesgo insignificante de cambio en el valor. El efectivo y equivalentes de efectivo se registran en el estado de situación financiera al valor nominal.

Préstamos e intereses

Los préstamos concedidos se presentan a su valor principal pendiente de cobro. Los intereses sobre los préstamos se acreditan a ingresos bajo el método de acumulación con base al valor principal pendiente de cobro y las tasas de interés pactadas.

Reserva para pérdidas en préstamos

La Compañía utiliza el método de reserva sobre pérdidas en los préstamos. El monto de pérdidas en préstamos determinado durante el período se reconoce como gasto de provisión en los resultados de las operaciones y se acredita a una cuenta de reserva para posibles préstamos incobrables.

La reserva se presenta deducida de los préstamos por cobrar en el estado de situación financiera. La Compañía revisa periódicamente su cartera deteriorada para identificar aquellos créditos que ameriten ser castigados contra la reserva para pérdidas en préstamos.

Estimaciones contables

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere que la gerencia de la Compañía efectúe un número de estimaciones y supuestos relacionados a la presentación de activos, pasivos y la revelación de pasivos contingentes. Las estimaciones más importantes son: provisión para posibles préstamos incobrables, depreciación y amortización, reservas para prima de antigüedad e indemnización. Los resultados actuales pueden diferir de estas estimaciones.

Propiedad, mobiliario y equipos

Las tasaciones se llevan a cabo, a base del valor de mercado o valor de reposición técnicamente depreciado, según corresponda. La plusvalía por revalorización neta de los correspondientes impuestos diferidos se lleva al superávit por revaluación en el patrimonio neto registrada a través del estado de utilidades integrales. El resto de las propiedades, planta y equipo, tanto en su reconocimiento inicial como en su medición posterior, son valorados a su costo menos la correspondiente depreciación y deterioro acumulado.

Los aumentos en el valor en libros como resultado de las utilidades de los activos valorados mediante el método de retasación periódica se acreditan a las otras utilidades integrales y a reservas en el patrimonio, en la cuenta de superávit de revaluación. Las disminuciones que revierten aumentos previos al mismo activo se cargan a través de otras utilidades integrales a la cuenta de superávit de revaluación en el patrimonio; todas las demás disminuciones se cargan al estado de resultados. Cada año la diferencia entre la depreciación sobre la base del valor en libros revaluado del activo cargada al estado de resultados y de la depreciación sobre la base de su costo original se transfiere de la cuenta de superávit de revaluación a las ganancias (pérdidas) acumuladas, neta de sus impuestos diferidos.

(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)

(Panamá, República de Panamá)

La última reevaluación fue realizada en el año 2015 y se mantiene la política de realizar una cada 5 años.

El valor residual y la vida útil de los bienes del rubro propiedades, mobiliario y equipo, se revisan y ajustan si es necesario, en cada cierre de estado de situación financiera, de tal forma de tener una vida útil restante acorde con el valor de dichos bienes. Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, mediante la aplicación de pruebas de deterioro.

Las pérdidas y ganancias por la venta de una propiedad, mobiliario y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de utilidades integrales. Al vender activos revalorizados, los valores incluidos en reserva o superávit de revaluación se traspasan a utilidades no distribuidas, netas de impuestos diferidos.

Depreciación y amortización

La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA) (100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.) utiliza el método de línea recta para depreciar y amortizar la propiedad, planta, mobiliario y equipos. La depreciación y amortización para el año terminado el 31 de diciembre, se detalla a continuación:

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Depreciación histórica	B/.	41,497	59,333
Depreciación por revaluación		<u>13,181</u>	<u>13,181</u>
Total	B/.	<u>54,678</u>	<u>72,514</u>

La vida útil estimada de los activos es como sigue:

	<u>Vida útil</u>
Edificio	30 años
Mobiliario y equipo de oficina	10 años
Equipo rodante	4 años
Equipo bajo arrendamiento financiero	4 - 10 años
Revaluación de edificio	30 años

Los desembolsos incurridos después que un activo ha sido puesto en uso se capitalizan como costo adicional del activo, solamente cuando es probable que tales desembolsos resultaran en beneficios económicos futuros superiores al rendimiento normal evaluado originalmente para dicho activo. Los desembolsos para mantenimiento y reparaciones se reconocen como gasto del ejercicio en el que son incurridos.

Activos bajo arrendamientos financieros

Los arrendamientos financieros, en los cuales se transfiere a la Compañía sustancialmente todos los riesgos y beneficios incidentales a la propiedad del bien arrendado, son capitalizados al inicio del préstamo al valor de compra de la propiedad arrendada, o si es menor al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Los pagos del arrendamiento son proporcionales entre los cargos financieros y la reducción del pasivo arrendado hasta llegar a una tasa constante de interés en el balance restante del pasivo. Cargos financieros son registrados directamente a operaciones.

Deterioro de activos

Los valores corrientes de los activos de la Compañía son revisados a la fecha del estado de situación financiera para determinar si hay indicativos de deterioro. Si dicho indicativo existe, el valor recuperable del activo es estimado. Se reconoce una pérdida por deterioro cuando el valor neto en libros del activo excede su valor de recuperación.

Cuentas por pagar

Los pasivos por cuentas por pagar son llevados al costo, que es el valor justo, para considerar ser pagados en el futuro por materiales y servicios recibidos, sean o no facturados a la Compañía.

Préstamos

Todos los préstamos son inicialmente reconocidos al costo, siendo el valor justo el monto recibido neto de costos asociados con los préstamos.

Provisiones

Las provisiones se reconocen sólo cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para liquidar la obligación, y se puede emitir confiablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan en cada ejercicio y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se espera incurrir para cancelarla.

Reconocimiento de ingresos

La Compañía reconoce los ingresos por servicios financieros según el método devengado. Según este método, los ingresos se reconocen cuando se perfeccionan las ventas o el servicio es prestado. Los ingresos por intereses se reconocen en base al método de la tasa de interés efectiva para todos los instrumentos que generan intereses.

Forma de reconocimiento de ingresos en:

Administración de cartera

El ingreso en concepto de administración de cartera consiste en el cobro del 1% mensual por el manejo de una cartera de préstamos hipotecarios de Bancos de la localidad, los cuales son administrados por la **Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A.**

Comisiones

Generalmente, las comisiones sobre préstamos a corto plazo y otros servicios financieros, 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. Las comisiones sobre préstamos a mediano y largo plazo, netas de algunos costos directos de otorgar los mismos, son diferidas y amortizadas en base al método de la tasa de interés efectiva durante la vida promedio de los préstamos.

Cargos por servicios de préstamos

El ingreso por servicios de préstamos es producto del cobro de servicios de manejo y otros relacionados con los préstamos que mantiene la Compañía.

Ingresos por administración de seguros

Los ingresos por administración de seguros corresponden a valor neto de las primas pagadas y cobradas de los seguros que maneja La Compañía como parte de los productos que ofrece.

Impuesto sobre la renta

Corriente

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto estimado por pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha del estado de situación financiera y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto al año anterior.

Diferido

El impuesto sobre la renta diferido representa el monto de impuesto por pagar y/o por cobrar en años futuros, que resulta de diferencias temporales gravables y deducibles. Las diferencias temporales son diferencias entre los montos de un activo o pasivo según el estado de situación financiera y su base fiscal. Estas diferencias se esperan reversar en fechas futuras.

El impuesto sobre la renta diferido se contabiliza usando el método del pasivo y se aplica para aquellas diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos y los valores utilizados para efectos fiscales.

Así mismo, la Compañía determina el impuesto a la renta por el método del impuesto diferido, el cual consiste en el reconocimiento (como crédito o deuda) del efecto impositivo de las diferencias temporarias entre la valuación contable y la fiscal de los activos y pasivos, determinado a la tasa vigente del 25%, y su posterior imputación a los resultados de los ejercicios en los cuales se produce la reversión de las mismas.

Al 31 de diciembre de 2015, el impuesto diferido pasivo de B/.76,643, surge como consecuencia del ajuste por la revaluación de los bienes de activos fijos. Este ajuste no afectó la ganancia contable ni fiscal del año 2015. La recuperación futura del valor contable producirá un flujo de beneficios económicos imponderables para la empresa, puesto que los importes deducibles a los efectos fiscales serán menores que los importes de esos beneficios económicos.

La diferencia entre el nuevo valor contable dado por el valor de mercado y su base fiscal es una diferencia temporaria que da lugar a un pasivo por impuesto diferido. Debe tenerse en cuenta que esto se cumple incluso cuando la empresa no planea vender el activo. En tales casos, el importe en libros revaluado se recuperará mediante el uso, lo que generará beneficios fiscales mayores que la depreciación deducible fiscalmente en periodos futuros. En virtud de que este impuesto diferido es consecuencia de una operación de revaluación de bienes de activos fijos, cuyo reconocimiento no fue realizado contra los resultados del ejercicio sino como un incremento del superávit por revaluación de los activos fijos, el reconocimiento de este impuesto se realiza contra esta reserva.

NIIF - Nuevas normas e interpretaciones aprobadas al 31 de diciembre de 2020 que aún no son efectivas esa fecha

A la fecha de la autorización de los estados financieros, existen nuevas Normas e Interpretaciones que han sido emitidas, pero no son efectivas para el año terminado al 31 de diciembre de 2020, por lo tanto, no han sido aplicadas en la preparación de los estados financieros.

- NIC 37 - (Enmienda) - Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes - Aclaran los tipos de costos que una empresa incluye al evaluar si un contrato es oneroso, efectiva para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2022.
- NIC 16 - (Enmienda) - Propiedad, Planta y Equipo - Proporcionar orientación sobre la contabilidad de los ingresos de venta y los costos de producción conexos de artículos relacionados con Propiedad, Planta y Equipo, antes de que éste esté disponible para su uso, efectiva para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2022
- NIIF 3 - (Enmienda) - Combinaciones de Negocios - Referencia al marco conceptual, efectiva para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2022.
- NIIF 17 - Contratos de Seguro - Establece principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los contratos de seguros, efectiva para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2023.
- NIC 1 - (Enmienda) - Presentación de Estados Financieros - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, efectiva para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2023.

De acuerdo a la Administración de la Compañía, estas normas y enmiendas no tendrán un efecto significativo en los estados financieros.

La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)

13

(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)

(Panamá, República de Panamá)

3 Efectivo

Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía los siguientes saldos de efectivo:

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Efectivo:			
Caja menuda	B/.	1,250	1,250
Caja general		27,581	26,549
Cheques por compensar		2,799	2,653
Reserva de la bóveda		<u>26,200</u>	<u>137,700</u>
	B/.	<u>57,830</u>	<u>168,152</u>
		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Depósitos en banco:			
A la vista en bancos locales:			
Metrobank, S. A.	B/.	60,209	8,185
Caja de Ahorros		1,387	16,560
Global Bank, S. A.		7,683	3,996
Credicorp Bank, S. A.		2,894	32,884
Banco Nacional de Panamá		4,215	1,755
BAC International Bank, S. A.		<u>8,947</u>	<u>41,388</u>
		<u>85,335</u>	<u>104,768</u>
Cuentas de ahorro		<u>51,420</u>	<u>905,813</u>
	B/.	<u>136,755</u>	<u>1,010,581</u>

4 Inversiones temporales

Al 31 de diciembre, las inversiones temporales se detallan a continuación:

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Plazo fijo a corto plazo:			
Metrobank, S. A. interés de 3.50% y 4.00% y vencimiento en octubre de 2021.	B/.	10,000	10,000
Banco Nacional de Panamá, S. A., interés de 2.5625% y vencimiento en agosto de 2021.		<u>500,000</u>	-
Total de Plazo fijo a corto plazo		<u>510,000</u>	<u>10,000</u>
	B/.		
Plazo fijo a largo plazo:			
Banco Nacional de Panamá, S. A., interés de 2.5625% y vencimiento en agosto de 2021.		-	500,000
Total de inversiones temporales	B/.	<u>510,000</u>	<u>510,000</u>

(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

5 Préstamos

Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía una cartera de préstamos compuesta como se detalla a continuación:

Resumen de movimiento de cartera		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo inicial	B/.	6,985,915	8,980,003
Desembolsos en el periodo		905,887	3,819,617
Cartera recibida por reemplazo		<u>3,698,068</u>	<u>4,777,317</u>
Sub total		11,589,870	17,576,937
Menos: Amortizaciones recibidas en el año		271,280	665,986
Cartera cedida por remplazo		3,673,826	9,526,145
Cartera transferida a proceso recuperación		<u>1,037,769</u>	<u>398,891</u>
Sub-total		6,606,995	6,985,915
Menos: Cobros no aplicados		<u>40,285</u>	<u>40,765</u>
Saldo cartera al final del periodo		6,566,710	6,945,150
Reserva para posibles préstamos incobrables		<u>(360,927)</u>	<u>(374,074)</u>
Préstamos, neto	B/.	<u>6,205,783</u>	<u>6,571,076</u>

La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)

(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)

(Panamá, República de Panamá)

La Compañía ha modificado su metodología de cobros, identificando y haciendo su gestión más efectiva sobre aquellos clientes que recurrentemente caen en morosidad, respaldando esto con gestiones legales diligentes y oportunas, con lo cual se ha fortalecido el accionar del departamento de cobros y cartera.

A continuación, análisis de morosidad por antigüedad de la cartera crediticia es el siguiente:

		2020								
		0-30 días	31-60 días	61-90 días	91-120 días	180 días	360 días	Modificados	Mayor a 360 días	Total
Hipotecarios:										
Hipotecarios, en primera hipoteca	B/.	836,300	53,993	32,510	-	-	-	1,444,173	-	2,366,976
Hipotecarios en fideicomiso		1,357,056	39,261	26,883	-	-	-	1,228,121	-	2,651,321
Hipotecarios en garantía		556,312	16,028	61,932	-	-	-	655,666	-	1,289,938
Total		<u>2,749,668</u>	<u>109,282</u>	<u>121,325</u>	-	-	-	<u>3,327,960</u>	-	<u>6,308,235</u>
Locales:										
Comerciales		-	-	-	-	-	-	262,583	-	262,583
Personales		17,473	-	-	-	-	-	-	-	17,473
Personales reestructurados		18,704	-	-	-	-	-	-	-	18,704
Total		<u>36,177</u>	-	-	-	-	-	<u>262,583</u>	-	<u>298,760</u>
Cobros no aplicados		<u>(40,285)</u>	-	-	-	-	-	-	-	<u>(40,285)</u>
Totales	B/.	<u>2,745,560</u>	<u>109,282</u>	<u>121,325</u>	-	-	-	<u>3,590,543</u>	-	<u>6,566,710</u>
		2019								
		0-30 días	31-60 días	61-90 días	91-120 días	180 días	360 días	Modificados	Mayor a 360 días	Total
Hipotecarios:										
Hipotecarios, en primera hipoteca	B/.	3,648,717	-	83,067	-	-	-	-	-	3,731,784
Hipotecarios en fideicomiso		2,568,513	-	-	-	-	-	-	-	2,568,513
Con garantía hipotecaria		3,802	-	88,305	-	-	-	-	-	92,107
Total		<u>6,221,032</u>	-	<u>171,372</u>	-	-	-	-	-	<u>6,392,404</u>
Locales:										
Comerciales		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Personales		523,459	-	58,716	2,782	-	-	-	-	584,957
Préstamos reestructurados		8,554	-	-	-	-	-	-	-	8,554
Total		<u>532,013</u>	-	<u>58,716</u>	<u>2,782</u>	-	-	-	-	<u>593,511</u>
Cobros no aplicados		<u>(40,765)</u>	-	-	-	-	-	-	-	<u>(40,765)</u>
Totales	B/.	<u>6,712,280</u>	-	<u>230,088</u>	<u>2,782</u>	-	-	-	-	<u>6,945,150</u>
		30 días	60 días	90 días	120 días	180 días	360 días	Modificados	Mayor a 360 días	Total
Año										
2020	B/.	<u>2,745,561</u>	<u>109,282</u>	<u>121,324</u>	-	-	-	<u>3,590,543</u>	-	<u>6,566,710</u>
		42%	2%	2%	0.00%	-	-	54%	-	100%
2019	B/.	<u>6,712,280</u>	-	<u>230,088</u>	<u>2,782</u>	-	-	-	-	<u>6,945,150</u>
		97%	-	3%	-	-	-	-	-	100%

La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)

16

(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)

(Panamá, República de Panamá)

El 31 de marzo de 2020 mediante nota UCS-001-2020, EL SISTEMA NACIONAL DE AHORRO Y PRÉSTAMO PARA LA VIVIENDA, a través del Banco Hipotecario Nacional, autoriza a La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA) principalmente a ampliar el rango de mora con una nueva categoría de préstamos, definida como “Préstamos Modificados”, los cuales tendrán una condición de Préstamos Normales, hasta por 90 días, sin que sean objeto de provisión por su condición especial o reporte de morosidad a la APC. Esta aprobación tendría vigencia hasta por 120 días, dependiendo del desarrollo de la situación en el país. Al 31 de diciembre de 2020, el monto clasificado bajo la condición de “Préstamos Modificados” ascendía a un total de B/.3,590,543.

El 7 de julio de 2020, el Banco Hipotecario Nacional como ente regulador de las Empresas de SINAP, S.A. autoriza de forma excepcional a que pueda acogerse a la Ley 156 de 2020, donde extiende la prórroga hasta los 184 días adicionales y en las mismas condiciones previamente autorizadas en nota UCS-001-2020.

Dentro de este monto de Préstamos Modificados se encuentran un total de 216 préstamos con un equivalente de cuotas pendientes de pago producto de la afectación por el COVID-19, de mil doscientos cuarenta y cuatro (1,244) letras que equivalen a un monto de B/.212,161.

La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA) como medida para la recuperación de los montos acumulados en la moratoria, está ofreciendo las siguientes alternativas y seguimiento a sus clientes:

- Actualización constante del estatus de los prestatarios.
- Comunicación en vías de orientar a los prestatarios antes de realizar los arreglos de pago.
- Presentación de la figura de un fiador solidario que asuma la deuda sin ser el dueño, pero con una relación de consanguinidad.
- Extensión del período de cancelación por igual cantidad de meses incluidos en la moratoria.
- Presentación de la figura de un nuevo préstamo con la garantía en fideicomiso.

Estas medidas presentadas han tenido buena aceptación en los prestatarios lo que se ha visto reflejado en la realización de abonos a sus saldos.

A continuación, el análisis de la cartera de préstamos por vencer en:

		2020							
		30 días	60 días	90 días	120 días	180 días	360 días	Mayor a 360 días	Total
Hipotecarios:									
Hipotecarios, en primera hipoteca	B/.	-	-	2,191	-	-	-	2,364,785	2,366,976
Hipotecarios en fideicomiso		-	-	-	-	-	-	2,651,321	2,651,321
Hipotecario en garantía		-	-	-	-	-	-	1,289,938	1,289,938
Total		-	-	2,191	-	-	-	6,306,044	6,308,235
Locales:									
Comerciales		-	-	-	-	-	-	-	-
Personales		1,976	-	1,679	2,434	5,408	8,118	260,441	280,056
Personales reestructurados		-	-	-	-	-	-	18,704	18,704
Total		1,976	-	1,679	2,434	5,408	8,118	279,145	298,760
Cobros no aplicados		-	-	-	-	-	-	(40,285)	(40,285)
Totales	B/.	1,976	-	3,870	2,434	5,408	8,118	6,544,904	6,566,710

La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)

17

(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)

(Panamá, República de Panamá)

		2019							Total
		30 días	60 días	90 días	120 días	180 días	360 días	Mayor a 360 días	
Hipotecarios:									
Hipotecarios, en la primera hipoteca	B/.	110	-	-	-	-	3,087	3,728,587	3,731,784
Hipotecarios en fideicomiso		-	-	-	-	-	-	2,656,818	2,656,818
Hipotecario en garantía		-	-	-	-	-	-	3,802	3,802
Total		<u>110</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,087</u>	<u>6,389,207</u>	<u>6,392,404</u>
Locales:									
Comerciales		-	-	-	-	-	-	-	-
Personales		154	-	-	-	-	-	584,803	584,957
Personales reestructurados		-	-	-	-	-	-	8,554	8,554
Total		<u>154</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>593,357</u>	<u>593,511</u>
Cobros no aplicados		-	-	-	-	-	-	(40,765)	(40,765)
Totales	B/.	<u>264</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,087</u>	<u>6,941,799</u>	<u>6,945,150</u>

Al 31 de diciembre de 2020, **La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A.** celebro contrato con garantía de cesión de crédito con el Fondo de Ahorro Habitacional (FONDHABI) por B/1,000,000. Al 31 de diciembre de 2020 los fondos no habían sido liberados, pero si se habían segurado los créditos a ceder como garantías.

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo de la de crédito con el Banco Nacional de Panamá fue cancelado y el contrato de Cesión de créditos liberado.

Para el año 2015, la Compañía mediante Escritura Pública N°3,787 celebró contrato de fideicomiso de garantía entre **La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A.** (Fideicomitente), Metrotrust, S. A. (Fiduciario) y Metrobank, S. A. (Beneficiario) con garantía hipotecaria por B/1,256,903.

Para el año 2013, la Compañía por medio de Escritura Pública 26,692 celebra un contrato de fideicomiso de garantía entre **La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A.** (Fideicomitente), Metrobank, S. A. (Fideicomisario) y Financial Warehousing of Latin America, Inc. (FWLA) (Fiduciario), para garantizar el préstamo comercial adquirido con Metrobank, S. A. con garantía hipotecaria por B/1,987,653.07.

Mediante Escritura Pública N°19,102 del 24 de noviembre de 2020 **La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)** y Metrobank, S. A. celebran una adenda al Fideicomiso de Garantía excluyendo a Financial Warehousing of Latin America, Inc. (FWLA) y cediendo los créditos hipotecarios debidamente inscritos al nuevo fiduciario Metrotrust, S. A.

Para el año 2011, la Compañía constituyó un contrato de fideicomiso hipotecario, con Financial Warehousing of Latin America, Inc.; como garantía del pago de intereses y capital al vencimiento de depósitos a plazo colocados en **La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A.** Para garantizar dichos depósitos la Compañía se compromete a ceder los créditos hipotecarios a Financial Warehousing of Latin America, Inc. hasta un total de B/5,000,000.

La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)**18**

(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo de créditos hipotecarios cedidos como parte de estos contratos se detallan a continuación:

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Financial Warehousing of Latin America, Inc.	B/.	34,356	34,264
Metrobank, S. A.		-	1,364,056
Metrotrust, S. A.		1,317,775	1,258,498
Metrotrust, S. A.		1,299,190	-
Total de Fideicomisos	B/.	<u>2,651,321</u>	<u>2,656,818</u>

El movimiento de la provisión para préstamos incobrables es el siguiente:

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo al inicio del año	B/.	374,074	400,363
Cuentas castigadas a la reserva		<u>(13,147)</u>	<u>(26,289)</u>
Saldo al final del año	B/.	<u>360,927</u>	<u>374,074</u>

Al 31 de diciembre la Compañía considera que está cubierta con las garantías en relación a los saldos adeudados y que el monto de la provisión es suficiente, por lo tanto no requiere realizar un incremento al saldo.

La Primera Sociedad de Ahorros de y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)

(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)

(Panamá, República de Panamá)

6 Propiedad, mobiliario y equipos, neto

Al 31 de diciembre de 2020, la propiedad, mobiliario y equipos se detallan a continuación:

	Terrenos	Edificios y mejoras	Revaluación de terreno	Revaluación de edificio y mejoras	Equipo de cómputo	Mobiliario y enseres	Maquinaria y equipo	Obras de arte	Equipo bajo arrendamiento financiero	Total
B/.	292,500	203,483	922,500	267,031	33,529	4,539	4,715	12,429	27,967	1,768,693
Adiciones	-	9,355	-	-	15,785	5,791	5,616	-	-	36,547
Venta o descarte de activo fijo	-	-	-	-	(3,128)	(6,747)	(2,880)	-	-	(12,755)
Depreciación de la venta o descarte	-	-	-	-	2,998	6,746	2,850	-	-	12,594
Depreciación y amortización	-	(16,422)	-	(13,181)	(24,052)	(2,500)	(2,662)	-	(13,697)	(72,514)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2019	292,500	196,416	922,500	253,850	25,132	7,829	7,639	12,429	14,270	1,732,565
Adiciones	-	-	-	-	1,800	800	4,887	-	-	7,487
Venta o descarte de activo fijo	-	-	-	-	(225)	(278)	(5,320)	-	-	(5,823)
Depreciación de la venta o descarte	-	-	-	-	70	278	4,911	-	-	5,259
Depreciación y amortización	-	(16,606)	-	(13,181)	(12,378)	(3,033)	(2,926)	-	(6,554)	(54,678)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2020	292,500	179,810	922,500	240,669	14,399	5,596	9,191	12,429	7,716	1,684,810
Al costo	292,500	463,781	922,500	395,803	382,657	161,801	94,159	12,429	71,155	2,796,785
Depreciación y amortización acumuladas	-	(267,365)	-	(141,953)	(357,525)	(153,972)	(86,520)	-	(56,885)	(1,064,220)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2019	292,500	196,416	922,500	253,850	25,132	7,829	7,639	12,429	14,270	1,732,565
Al costo	292,500	463,781	922,500	395,803	384,232	162,323	93,726	12,429	71,155	2,798,449
Depreciación y amortización acumuladas	-	(283,971)	-	(155,134)	(369,833)	(156,727)	(84,535)	-	(63,439)	(1,113,639)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2020	292,500	179,810	922,500	240,669	14,399	5,596	9,191	12,429	7,716	1,684,810

Durante el año 2015, la Administración realizó avalúos sobre el terreno 139 y el edificio de dos plantas construido sobre el terreno identificado por el Folio Real 3412, Tomo 73, Folio 100, ubicado en la calle 46 Este, sector de Bella Vista por parte de una compañía independiente, Panamericana de Avalúos, S. A, como sigue:

	Según libros	Según avalúo	Superávit por revaluación
Terreno	292,500	1,215,000	922,500
Edificio	451,147	846,950	395,803
Depreciación acumulada	(207,202)	(296,432)	(89,230)
Valor neto	536,445	1,765,518	1,229,073
Depreciación de revaluación acumulada al 31 de diciembre de 2020			(65,904)
Valor neto de avalúo al 31 de diciembre de 2020			1,163,169

La revaluación más reciente registrada fue en el año 2015 y se mantiene la política de realizar avalúos cada 5 años.

Al 31 de diciembre de 2020, y de acuerdo con la política de la empresa, la Compañía debió haber practicado un avalúo sobre el terreno y edificio, sin embargo, debido a la situación generada por la pandemia por COVID-19, la Administración decidió no practicar avalúo si no hasta el año 2021, fecha en que prevén que la situación del país se normalice.

(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

7 Bienes reposesidos para la venta

Al 31 de diciembre, la Compañía tenía casas re-poseídas en proceso de venta por la suma de B/.243,483 (2019 - B/.271,690), esto garantiza la venta del 100% (2019 - 100%) del inventario de dichas propiedades. Al 31 de diciembre, la ganancia neta en este rubro generó una utilidad bruta de B/.13,708 (2019 - B/.19,440), que se presenta en el estado de resultados.

8 Intereses acumulados por cobrar

Al 31 de diciembre, **La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)** (100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.) mantenía intereses acumulados por cobrar, los cuales se detallan a continuación:

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Intereses por cobrar - préstamos	B/.	101,814	22,802
Intereses por cobrar - Ley Preferencial		68,148	95,389
Intereses por cobrar - otros		<u>42,539</u>	<u>11,586</u>
	B/.	<u>212,501</u>	<u>129,777</u>

La Compañía recibe ingresos producto de intereses preferenciales al otorgar préstamos hipotecarios con derecho a este incentivo fiscal. Estos intereses son presentados para su cobro al Estado panameño trimestralmente.

Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía en concepto de intereses por cobrar Ley Preferencial al Ministerio de Economía y Finanzas la suma de B/.68,148 (2019 - B/.95,389). Este es un proceso que se realiza consistentemente de forma trimestral. Siendo estos saldos cancelados por la Dirección General de Ingresos a través del otorgamiento de Créditos Fiscales para el uso exclusivo del pago del Impuesto sobre la Renta, en el caso de no poder los saldos ser utilizados, estos créditos cuentan con cinco (5) años para ser utilizados a partir de la notificación de la Resolución, luego de transcurrido este plazo el derecho al uso de los mismos prescribe. Cabe mencionar que estos créditos pueden ser también ser transferidos. La Administración de la Compañía estima que no incurrirá en pérdidas en la realización de los créditos fiscales.

9 Gastos e impuestos pagados por adelantado

Al 31 de diciembre, el detalle de los gastos e impuestos pagados por adelantado se presenta a continuación:

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Impuesto sobre la renta	B/.	32,331	12,923
Seguros		4,943	5,038
Otros		<u>356</u>	<u>3,581</u>
	B/.	<u>37,630</u>	<u>21,542</u>

10 Proyecto de construcción

Al 31 de diciembre, la Compañía se encontraba desarrollando un proyecto denominado "Verde Limón" en el área Oeste, el cual consiste en la construcción de 19 viviendas. Los costos acumulados ascienden a B/.947,927 (2019 - B/.946,427). Al 31 de diciembre de 2020 la Compañía había construido un total de diez (10) casas en su primera Fase de las cuales dos (2) se encontraban vendidas y transferidas a su actual dueño.

11 Otros activos

Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía cuentas en otros activos detalladas de la siguiente manera:

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bienes en proceso de recuperación	B/.	1,974,535	1,263,460
Cuentas por cobrar – empleados		1,947	3,717
Depósitos en garantía		3,522	3,522
Fondo de cesantía		91,592	111,488
Cuenta por cobrar remate		-	14,259
Comisión por administración de carteras		41,273	134,883
Otros		<u>18,410</u>	<u>46,982</u>
	B/.	<u>2,131,279</u>	<u>1,578,311</u>

El monto de los bienes en proceso de recuperación está constituido por todos aquellos saldos de préstamos que, por incumplimiento contractual en los pagos, son transferidos al Departamento de Legal para establecer los procesos y gestiones legales para su recuperación. Por sus características estos procesos resultan muy dilatados en las instancias gubernamentales, lo cual escapa al control de la administración.

El movimiento de los bienes en proceso de recuperación se detalla como sigue:

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo al inicio del año	B/.	1,263,460	1,057,966
Montos adicionados capital		1,037,769	398,891
Montos adicionales, intereses y otros cargos		55,054	17,998
Montos recuperados con préstamos nuevos, cancelaciones o ejecución de la garantía.		<u>(369,910)</u>	(195,610)
Montos castigados a la provisión		<u>(11,838)</u>	(15,785)
Saldo al final del año	B/.	<u>1,974,535</u>	<u>1,263,460</u>

Los montos adicionados a la cuenta en proceso de recuperación son producto de Préstamos de consumo e hipotecarios que antes del inicio de la moratoria decretada, venían presentando problemas en su comportamiento de pago y superaban la política de más de 90 días. Cabe mencionar que del total al final del año B/.1,924,250 se encuentran cubiertos por garantías y B/.50,285 corresponden a préstamos de consumo sin garantía.

El 15 de octubre de 2020, como medida futura y en el plan de agilizar el proceso de ejecución de la garantía de aquellos saldos de cartera que caigan en la categoría de en proceso de recuperación, **La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA, S. A.) el (FIDEICOMITENTE)**, celebró un contrato de Fideicomiso Paraguas (**Omnibus Trust**), con la **Central Fiduciaria, S. A., (La FIDUCIARIA)**, garantizando el financiamiento de créditos en el mercado financieros solicitados y/o otorgados por el FIDEICOMITENTE.

12 Depósitos

Al 31 de diciembre, la distribución de los depósitos de clientes presentados en el estado de situación financiera se detalla de la siguiente manera:

Depósitos que devengan intereses		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Depósitos de ahorro:			
A la tasa del 2.75%	B/.	61,737	433,476
A la tasa del 3.00%		405,936	140,235
Cuenta de ahorro de navidad		858	1,864
Cuentas sin intereses		12,118	12,498
Cuentas inactivas		<u>13,225</u>	<u>13,225</u>
	B/.	<u>493,874</u>	<u>601,298</u>

(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

Depósitos a plazo		<u>2020</u>	<u>2019</u>
A la tasa del 4.50%	B/.	500,000	500,000
A la tasa del 3.25%		<u>52,759</u>	<u>51,710</u>
		552,759	551,710
 Total depósitos:	B/.	<u>1,046,633</u>	<u>1,153,008</u>

El cuadro de vencimiento de los depósitos a plazo presentados al 31 de diciembre se detalla de la siguiente manera:

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
90 días	B/.	532,759	531,710
180 días en adelante		<u>20,000</u>	<u>20,000</u>
Total depósitos a plazo	B/.	<u>552,759</u>	<u>551,710</u>

La tasa de interés promedio pactada en las cuentas de depósitos a plazo que devengan intereses durante el año terminado el 31 de diciembre, fue de 2.76% (2019- 3.87%).

Los depósitos se refieren a sumas de dinero que son captadas para ser utilizadas en préstamos comerciales a corto plazo cuyo vencimiento está en un promedio de 180 días.

A continuación, el detalle de gastos en concepto de intereses acreditados a las cuentas de depósitos:

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Depósitos de ahorro	B/.	15,709	16,990
Depósitos a plazo		<u>24,265</u>	<u>24,170</u>
	B/.	<u>39,974</u>	<u>41,160</u>

13 Préstamos por pagar

Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía préstamos por pagar con las siguientes entidades financieras:

<u>Entidad financiera</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>Garantía</u>
<u>Metrobank, S. A.</u> Préstamo comercial por B/.1,987,653 otorgado para el financiamiento de préstamo hipotecario garantizado con contrato de fideicomiso con Financial Warehousing of Latin America, Inc. El banco establece siempre que debe haber una relación (uno a uno) entre los fondos usados y el saldo de la cartera de préstamos hipotecarios que forman parte del fideicomiso de garantía. Este préstamo mantiene pagos mensuales por B/.12,000 por un período de 5 años y uno último por el saldo insoluto o la renovación del préstamo hasta por dos períodos iguales.	B/.	1,224,360	1,326,066
<u>Metrobank, S. A.</u> Línea de crédito rotativa por B/.1,000,000 al 5.50% de interés con fecha de vencimiento de 5 años.		<u>990,607</u>	<u>990,607</u>
Pasan...		<u>2,214,967</u>	<u>2,316,673</u>

Cesión de crédito y cartera de prestamos hipotecarios en fideicomiso con Metrotrust, S. A.

(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Vienen...	<u>2,214,967</u>	<u>2,316,673</u>
<u>Banco Nacional de Panamá</u>		
Préstamo comercial por B/.1,200,000 otorgado con el propósito de la cancelación de crédito hipotecario con Credicorp Bank, S. A. y el resto de los fondos serán utilizados para usos corporativos. Este préstamo mantiene pagos mensuales por B/.10,131.66 a capital e intereses y un último pago por el saldo insoluto y con en 15 años hasta el año 2032.	<u>1,021,270</u>	<u>1,078,613</u>
	<u>3,236,237</u>	<u>3,395,286</u>
Menos porción a corto plazo de crédito hipotecario	-	-
Menos porción a corto plazo de crédito comercial	<u>166,651</u>	<u>101,715</u>
B/.	<u>3,069,586</u>	<u>3,293,571</u>

Hipoteca sobre lote de terreno 139, Edificio de dos plantas ubicado en Bella Vista

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía mantenía contrato de préstamo con garantía de cesión de créditos por B/.1,000,000 con el Fondo de Ahorro Habitacional (FONDHABI), el mismo se encuentra en espera del refrendo de la Contraloría General de la República.

Línea de crédito Banco Nacional

Al 31 de diciembre de 2020, La Primera Sociedad de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, S.A. mantenía aprobación de Línea de Crédito Rotativa hasta un monto de B/.1,500,000, la cual no ha sido utilizada.

Administración de los créditos:

El Cesionario faculta al Cedente para cuando éste lo considere conveniente, proceda a ejecutar judicialmente o a dar por cancelado los créditos hipotecarios de que se trate siempre de que en cada caso se mantenga diferencia entre el monto de la garantía y el saldo adeudado, en los márgenes pactados o se reemplacen dichos créditos mediante cesión a favor del Cesionario.

Línea de crédito Metrobank, S.A.

Para el 2017, la Compañía modifica el contrato de préstamo a término a un contrato de línea de crédito rotativo por la suma de B/.1,000,000 la cual será utilizada para capital de trabajo.

Al 31 de diciembre los intereses pagados en concepto de financiamiento fueron por B/.174,756 (2019 - B/.242,364).

14 Obligaciones bajo arrendamientos financieros

La Compañía mantiene contratos de arrendamientos financieros por la adquisición de equipos rodante, con términos de contratación generales de 36 meses. Al 31 de diciembre, el total de estos equipos y su correspondiente depreciación acumulada, incluidas dentro de la propiedad, mobiliario y equipos, se detallan a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Maquinaria y equipo	B/. <u>71,155</u>	71,155
Depreciación acumulada	<u>(63,439)</u>	<u>(56,885)</u>
B/.	<u>7,716</u>	<u>14,270</u>

El valor presente de los pagos futuros mínimos durante los años de duración de estos contratos de arrendamiento financiero es como sigue:

Años terminados al 31 de diciembre de:	<u>2020</u>	<u>2019</u>
2020	B/. -	6,769
2021	<u>5,550</u>	5,550
2022	<u>3,126</u>	3,126
2023	<u>283</u>	<u>282</u>
Total de pagos mínimos por arrendamientos	<u>8,959</u>	15,727
Menos intereses sobre arrendamientos	<u>583</u>	<u>1,487</u>
	<u>8,376</u>	14,240
Porción corriente de arrendamiento	<u>5,115</u>	<u>5,864</u>
Porción largo plazo de arrendamiento	B/. <u>3,261</u>	<u>8,376</u>

(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

Al 31 de diciembre los intereses pagados en arrendamiento de financiero fueron por B/.905 (2019 - B/.1,605).

15 Intereses acumulados por pagar

Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía intereses acumulados por pagar de la siguiente manera:

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Plazo fijo	B/.	689	565
Obligaciones bancarias y otros		<u>8,181</u>	<u>8,719</u>
	B/.	<u>8,870</u>	<u>9,284</u>

16 Otros pasivos

Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía otros pasivos detallados de la siguiente manera:

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Seguro de desempleo	B/.	927	24,822
Seguro de auto y otros		253	221
Seguros de incendio y vida		5,335	21,715
Cobros de cartera administrada por pagar		150,482	334,661
Otros		<u>20,500</u>	<u>15,027</u>
	B/.	<u>177,497</u>	<u>396,446</u>

17 Saldos y transacciones con partes relacionadas

Al de diciembre, la Compañía mantenía saldos y transacciones con partes relacionadas detalladas de la siguiente manera:

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>			
Accionistas	B/.	<u>12,986</u>	<u>12,986</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>			
Depósitos de ahorro	B/.	<u>133,905</u>	<u>228,102</u>
Depósitos a plazo	B/.	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
Intereses acumulados por pagar	B/.	<u>-</u>	<u>487</u>
Compañía relacionada	B/.	<u>-</u>	<u>203</u>
Dividendos distribuidos	B/.	<u>76,410</u>	<u>114,101</u>

Los saldos por cobrar a compañías relacionadas son producto del financiamiento operativo entre las Compañías y no generan intereses, ni tienen fecha específica de vencimiento, excepto por los depósitos a plazo fijo y ahorro.

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Transacciones</u>			
Gastos de intereses sobre depósitos y cuentas de ahorro	B/.	<u>26,527</u>	<u>25,375</u>
Salarios y beneficios a personal clave	B/.	<u>196,401</u>	<u>229,774</u>
Proyecto de construcción Verde Limón	B/.	<u>6,857</u>	<u>38,562</u>
Gastos de operación, generales y administrativos	B/.	<u>75,224</u>	<u>75,000</u>

Las transacciones con partes relacionadas fueron efectuadas en términos iguales, incluyendo tasas de interés, cuando prevalecen para el mismo tiempo, para transacciones comparables con partes no relacionadas y no involucran riesgo adicional al habitual de este tipo de transacciones.

(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

18 Gastos acumulados por pagar

Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía cuentas en gastos acumulados por pagar detalladas de las siguientes maneras:

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Tesoro Nacional	B/.	2,868	5,995
Prestaciones laborales		15,069	25,577
Reservas laborales		10,953	30,687
Prima de antigüedad e indemnización		73,818	83,269
Otros gastos acumulados		<u>228,347</u>	<u>276,184</u>
	B/.	<u>331,055</u>	<u>421,712</u>

Reserva para prima de antigüedad y fondo de cesantía

De acuerdo con la legislación laboral vigente, la terminación de todo contrato por tiempo indefinido cualquiera que sea la causa de terminación, el trabajador tendrá derecho a recibir de su empleador una prima de antigüedad, a razón de una semana de salario por cada año de trabajo desde el inicio de la relación laboral.

Al 31 de diciembre, la Compañía mantiene una reserva para prima de antigüedad indemnización por B/.73,818 (2019 - B/.83,269).

A partir de la vigencia de la Ley N°44 del 12 de agosto de 1995, mediante la cual se hicieron reformas al Código de Trabajo, la Compañía inició la constitución de un fondo denominado de cesantía para cubrir, desde esa fecha en adelante, el pago de la prima por antigüedad de los trabajadores y una porción de la indemnización por despido injustificado o renuncia justificada, que establece el Código de Trabajo. El fondo de cesantía se mantiene colocado en una compañía fiduciaria local, amparado en un contrato de fideicomiso por la suma de B/.91,592 (2019 - B/.111,488).

19 Capital en acciones

Al 31 de diciembre, **La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)** (100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.) mantenía capital en acciones detalladas de la siguiente manera:

Acciones comunes. Autorizadas 100,000, emitidas y en circulación 28,507 acciones con valor nominal de B/.100.00 cada una.

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A.	B/.	2,350,784	2,350,784
Capital pagado adicional		481,500	481,500
Capital asignado del Segmento de Financiera		<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
	B/.	<u>3,332,284</u>	<u>3,332,284</u>

De acuerdo con el artículo 24 de la ley 39 del 8 de noviembre de 1984 y Resolución 4-2 de Junta Directiva del Banco Hipotecario Nacional del 10 de marzo de 1998, las Sociedades de Ahorros y Préstamos para la Vivienda organizadas como Sociedades Anónimas, deben contar con un capital suscrito y pagado por un monto no menor de doscientos cincuenta mil balboas (B/.250,000).

Mediante Artículo 19 de la Ley 123 del 31 de diciembre de 2013 promulgada en Gaceta Oficial el 3 de enero de 2014, se modifica el Artículo 24 de la Ley 39 del 8 de noviembre de 1984, donde el capital inicial mínimo de las Sociedades de Ahorro y Préstamos para la Vivienda aumentó a un millón de balboas (B/.1,000,000).

A juicio de la Administración, al 31 de diciembre, la Compañía cumple con las disposiciones legales que regulan el capital para este tipo de sociedades.

(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

Mediante Acta de Asamblea celebrada el 12 de mayo de 2014, La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. aprobó el aumento de capital social a B/.10,000,000 compuesto de 100,000 acciones comunes con un valor nominal de B/.100.00 cada una. Este cambio fue autorizado mediante Resolución N°9-5-2014 por la Junta Directiva del Banco Hipotecario del 6 de enero de 2015, el cual consta en Escritura Pública N°502 de 8 de enero de 2015.

De acuerdo con el artículo 28 de la Ley 42 del 22 de julio de 2001, toda empresa financiera deberá contar con un capital social mínimo pagado de B/.500,000, el cual se asignó al segmento de operación.

20 Intereses preferenciales sobre préstamos hipotecarios

De acuerdo a las regulaciones fiscales vigentes en Panamá y sus modificaciones realizadas a la Ley 29 del 2 de junio de 2008 que reforma la ley 3 de 1985 que introduce cambios al régimen para otorgamiento de los préstamos hipotecarios con intereses preferenciales fija el beneficio anual de un crédito fiscal por los primeros 15 años de vida del préstamo, según el tramo preferencial acordado (2 al 4% según el valor de financiamiento), por la suma equivalente a la diferencia entre los ingresos que la sociedad hubiese recibido del préstamo hipotecario durante ese año, y los ingresos efectivamente recibidos en concepto de intereses con relación a cada uno de tales préstamos hipotecarios preferenciales.

El crédito fiscal bajo la Ley 3 de 1985 puede ser utilizado para el pago de impuestos, incluyendo el impuesto sobre la renta. El crédito fiscal bajo la ley 11 de 1990, la ley 28 de 1994 y la ley 50 de 1999 puede ser utilizado únicamente para el pago del impuesto sobre la renta. Si en cualquier año fiscal la compañía no pudiese efectivamente utilizar todos los créditos fiscales a que tenga derecho, entonces podrá utilizar el crédito excedente durante los cinco años siguientes, a su conveniencia, o transferido, en todo o en parte, a otro contribuyente.

Al 31 de diciembre, la Compañía registró intereses por B/.120,128 (2019 - B/.159,678) como ingreso sobre la cartera de préstamos hipotecarios, estos créditos están sujetos a reconocimiento y a revisión por la autoridad fiscal, la cual emite una resolución por el valor reconocido una vez concluido el procedimiento.

21 Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de la Compañía, incluyendo por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, están sujetas a revisión por las autoridades fiscales para los tres últimos períodos fiscales, según regulaciones vigentes.

A partir del año 2012, de acuerdo a las leyes fiscales de la República de Panamá, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas en el extranjero están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados en tales transacciones. Las empresas que cumplan con esta característica requieren de la preparación de un estudio de precios de transferencia y de la presentación de un informe o declaración de un informe o declaración ante la DGI, dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal.

Durante el año 2010 se modificaron las regulaciones fiscales en la República de Panamá, por lo cual, para La Primera Sociedad de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, S. A. el impuesto sobre la renta corriente debe ser registrado a una tasa del 25% sobre la renta gravable en base al monto que resulte mayor entre:

- a) La renta neta gravable que resulta de deducir de la renta gravable del contribuyente las rebajas concedidas mediante regímenes de fomento o producción y los arrastres de pérdidas legalmente autorizados, este cálculo se conocerá como el método tradicional.
- b) La renta neta gravable que resulte de deducir del total de ingresos gravables del contribuyente, el 95.33% (este cálculo se conocerá como el cálculo alternativo del impuesto sobre la renta).

(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

El detalle del gasto de impuesto sobre la renta al 31 de diciembre se presenta a continuación:

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Impuesto sobre la renta:			
Corriente	B/.	-	40,560
Diferido		<u>(3,295)</u>	<u>(3,295)</u>
	B/.	<u>(3,295)</u>	<u>37,265</u>

Al 31 de diciembre, el impuesto diferido pasivo estaba compuesto:

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo inicial	B/.	63,463	66,758
Impuesto diferido por revaluación de activos fijos		<u>(3,295)</u>	<u>(3,295)</u>
Saldo al final del año	B/.	<u>60,168</u>	<u>63,463</u>

Al 31 de diciembre, la Compañía aplicó el método tradicional indicado en inciso “a”; la tasa efectiva de impuesto sobre la renta de la Entidad fue de 25%, considerando que las Compañías financieras reguladas por la Ley 42 de 2001 mantienen dicha tarifa vigente.

La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y la utilidad neta fiscal al 31 de diciembre se detalla a continuación:

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
(Pérdida) Utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta	B/.	(114,049)	218,405
Venta bienes inmuebles		(14,476)	(19,440)
Impuesto venta de inmueble		7,381	6,115
Ingresos exentos		(30,553)	(42,872)
Otros gastos		-	(15,448)
Costos y gastos no deducibles		<u>23,306</u>	<u>15,482</u>
(Pérdida) Utilidad neta gravable	B/.	<u>(128,391)</u>	<u>162,242</u>
Impuesto sobre la renta 25%	B/.	<u>-</u>	<u>40,560</u>

22 Compromisos

Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía cartas promesas de préstamos emitidas que están fuera del estado de situación financiera. Dado que las cartas promesas de préstamos se pactan a un período de seis meses de vigencia, el vencimiento de aquellas que mantienen vigencia se concentra para el año 2021; sin embargo, están sujetas a las renovaciones necesarias, utilizando como referencia la fecha de inscripción de la vivienda en el Registro Público. Las mismas deberán ser canceladas durante el año 2021.

Estas cartas promesas de préstamos serán afrontadas a medida que se cumplan ciertas condiciones y su cumplimiento se garantiza con fondos obtenidos a requerimiento a través de las líneas de crédito ya pactadas y otorgadas por diversos bancos de la localidad.

El detalle de estos compromisos y los fondos obtenidos para su cumplimiento se presentan de la manera siguiente:

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Cartas promesas emitidas vigentes	B/.	<u>227,012</u>	<u>271,424</u>

Como se observa el total de cartas promesas emitidas fuera del balance han sido clasificadas como corrientes, tienen fecha de vencimiento entre febrero y marzo de 2021, sujetas a renovación y la Gerencia no anticipa que la Compañía incurra en pérdidas resultantes de compromisos en beneficio de clientes, por consiguiente, no se ha reservado para posibles pérdidas.

(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)
(Panamá, República de Panamá)

23 Administración de cartera

Al 31 de diciembre, el ingreso en concepto de administración de cartera fue por B/.690,118 (2019 - B/.1,043,979), consiste entre el 0.625% y el 1% anual sobre los saldos insolutos de las carteras de préstamos hipotecarios administradas; adicionalmente se cobra un porcentaje por comisión de riesgo y manejo. Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía las siguientes carteras en administración:

<u>Carteras Administradas</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Credicorp Bank	B/. 44,139,044	45,497,245
Global Bank	4,175,038	4,401,494
Caja de Ahorros	13,681,458	14,182,108
Compañía Internacional de Seguros, S.A.	<u>1,076,775</u>	<u>1,096,857</u>
Total de carteras administradas	B/. <u>63,072,315</u>	<u>65,177,704</u>

Para el año 2020 como medida solidaria con los bancos de las carteras administradas, a partir del mes de abril se ajustó el método para el cálculo de las comisiones, realizándolo sobre los saldos insolutos de aquellos préstamos que recibirían abonos y aplicando las tasas pactadas en los contratos de administración.

Durante el año 2019, **La Primera Sociedad de Ahorro y Préstamo para la Vivienda, S. A.** (El Cedente) celebró contratos de venta a través de la Cesión de créditos hipotecarios con las siguientes instituciones:

Banco Credicorp Bank, S. A. (El Cesionario), a través de: Escritura Pública N°2565 de 28 de marzo de 2019 por un monto de B/.825,660; Escritura Pública N°4562 de 4 de junio de 2019 por un monto de B/.802,614; Escritura Pública N°13684 del 1 de octubre de 2019 por un monto de B/.1,136,212; Escritura Pública N°15008 de 7 de noviembre de 2019 por un monto de B/.913,559.

Compañía Internacional de Seguros, S. A. (El Cesionario), a través de: Escritura Pública N°14136 de 14 de octubre de 2019 por un monto de B/.1,107,014.

Todas estas cesiones fueron incorporadas los Contratos de Administración de Cartera Hipotecaria celebrados entre ambas partes el 28 de mayo de 2003 (Credicorp Bank) y el 14 de octubre de 2019 (Compañía Internacional de Seguros, S.A.) y bajo las mismas condiciones y formalidades.

24 Ingresos por administración de seguros

Los ingresos por administración de seguros corresponden a la comisión cobrada por el manejo, como agente de cobro de las pólizas de seguros que se otorgan a los clientes dentro de sus hipotecas. Al 31 de diciembre el ingreso por este concepto fue por B/.49,248 (2019 - B/.122,981).

25 Costo de personal

Al 31 de diciembre, la Compañía mantiene el siguiente detalle de costo de personal

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Sueldos y horas extras	B/. 483,627	682,675
Vacaciones	45,759	65,037
Representación	14,423	17,050
Décimo tercer mes	47,488	65,173
Comisiones	4,000	13,690
Indemnización	39,548	14,887
Prima de antigüedad	10,913	7,392
Gratificaciones y aguinaldos	-	17,821
Beneficio suspensión contrato	3,561	-
Preaviso	4,500	2,085
Contribución patronal	<u>86,505</u>	<u>119,010</u>
	B/. <u>740,324</u>	<u>1,004,820</u>

26 Gastos de operaciones, generales administrativos

Al 31 de diciembre, la Compañía mantiene el siguiente detalle de gastos de operaciones, generales y administrativos.

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Costo de personal	B/.	740,324	1,004,820
Honorarios y servicios profesionales		146,534	165,735
Impuestos generales		93,411	104,088
Alquiler		15,148	21,873
Comisiones y cargos bancarios		3,878	6,127
Comisiones de préstamo		8,400	8,400
Comunicaciones, electricidad, agua, correo y transporte		62,061	73,414
Papelería y útiles de oficina		16,045	25,333
Seguros generales		59,672	57,880
Reparaciones y mantenimiento		45,229	69,037
Impuesto de transferencia de bienes inmuebles		12,844	12,441
Vigilancia		47,749	46,223
Inmuebles		2,305	2,575
Combustible		6,590	16,226
Propaganda, publicaciones y anuncios		9,995	13,374
Capacitación		-	5,224
I.T.B.M.S.		8,982	9,761
Notariales y judiciales		14,716	44,645
Gastos no deducibles		2,162	1,614
Uniformes del personal		126	4,236
Navidad		1,845	9,345
Obsequios y festividades		1,197	10,722
Arrendamiento de equipo de oficina		1,518	1,583
Pérdida en descarte de activo fijo		564	133
Cuotas y suscripciones		3,627	4,249
Otros activos no depreciables		863	4,320
Otros gastos de operación		51,764	65,400
Total de gastos generales y administrativos	B/.	<u>1,357,549</u>	<u>1,788,778</u>

27 Administración de riesgo financiero

Objetivos de la administración de riesgos financieros

Por la naturaleza de sus operaciones, la Compañía está expuesto a diferentes riesgos financieros que pudieran amenazar sus objetivos de negocio, por lo que la identificación proactiva y entendimiento de los riesgos significativos a los que enfrenta la Compañía es crítico para lograr un balance apropiado entre el riesgo y el retorno, y minimizar los efectos adversos potenciales sobre su realización financiera.

La administración y control de los riesgos de la Compañía recae principalmente sobre la Junta Directiva, quien es inicialmente responsable de establecer y conformar la dirección estratégica de la organización, el enfoque del negocio y valores corporativos.

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

(100% subsidiaria de Privi Holding Enterprises, Inc.)

(Panamá, República de Panamá)

Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero que es propiedad de la Compañía no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que la Compañía adquirió u originó el activo financiero respectivo.

Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgo establecen límites por deudor. El Comité de Crédito designado por la Junta Directiva, vigila periódicamente la condición financiera de los deudores en el estado de situación financiera de la Compañía.

La siguiente tabla analiza los instrumentos financieros de la Compañía que están expuestos al riesgo de crédito y su correspondiente evaluación:

		<u>Préstamos</u>	
		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Análisis de cartera:</u>			
Monto bruto evaluado	B/.	530,908	428,710
Reserva para posibles préstamos incobrables		<u>(360,927)</u>	<u>(374,074)</u>
Monto bruto, neto de provisión	B/.	<u>169,981</u>	<u>54,636</u>

A continuación, se detallan los factores de mayor incidencia en el riesgo de crédito de la Compañía y las premisas utilizadas para esta revelación:

Deterioro en préstamos

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

Morosidad sin deterioro de los 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 e inversión.

Préstamos renegociados:

Los préstamos renegociados son aquellos que, debido a dificultades materiales en la capacidad de pago del deudor se les ha documentado formalmente una variación significativa en los términos originales del crédito (saldo, plazo, plan de pago, tasa y garantías), y el resultado de la evaluación de su condición actual no permite reclasificarlos como normal.

Reservas por deterioro

La Compañía ha establecido reservas para cubrir las pérdidas incurridas en las carteras de préstamos e inversiones.

Préstamos

La reserva para pérdida en préstamos se calcula de forma individual para los préstamos que son individualmente significativos, al igual que para los préstamos que al ser evaluados de forma individual no presentan deterioro.

Política de castigos

Para los préstamos de consumo no garantizados, los castigos se efectúan en función del nivel de morosidad acumulada. En el caso de préstamos de vivienda y de consumo garantizados, el castigo se efectúa al ejecutar la garantía y por el monto estimado en que éstas no cubren el valor en libros del crédito.

La Compañía mantiene garantías sobre los préstamos otorgados principalmente hipotecas sobre bienes inmuebles. El desglose de la cartera de préstamos por tipo de garantía se detalla a continuación:

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Hipotecas sobre bien inmueble	B/.	4,826,298	6,388,602
Hipotecas en garantía		1,481,937	3,802
Préstamos locales con garantía		298,760	593,511
Cobros no aplicados		(40,285)	(40,765)
	B/.	<u>6,566,710</u>	<u>6,945,150</u>

Riesgo de liquidez

Consiste en el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otros, de un retiro inesperado de fondos de sus depositantes, el deterioro de la calidad de la cartera de préstamos, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, la falta de liquidez de los activos o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

El siguiente cuadro detalla los activos y pasivos de la Compañía agrupados por sus vencimientos remanentes con respecto a la fecha de vencimiento contractual:

		<u>2020</u>							
		<u>Hasta</u>	<u>De 3 a 6</u>	<u>De 6 meses</u>	<u>De 1 año a</u>	<u>De 5 a 10</u>	<u>Más de 10</u>	<u>Sin</u>	
		<u>3 meses</u>	<u>Meses</u>	<u>a 1 año</u>	<u>5 años</u>	<u>Años</u>	<u>Años</u>	<u>vencimiento</u>	<u>Total</u>
Activos:									
Efectivo y efectos de caja	B/.	-	-	-	-	-	-	57,830	57,830
Depósitos en bancos		136,755	-	-	-	-	-	-	136,755
Inversiones corto plazo		-	-	510,000	-	-	-	-	510,000
Préstamos		5,846	7,842	8,118	283,338	279,600	6,003,547	-	6,588,291
Préstamos reestructurados		-	-	-	18,704	-	-	-	18,704
Cobros no aplicados		(40,285)	-	-	-	-	-	-	(40,285)
Total de activos		<u>102,316</u>	<u>7,842</u>	<u>518,118</u>	<u>302,042</u>	<u>279,600</u>	<u>6,003,547</u>	<u>57,830</u>	<u>7,271,295</u>
Pasivos:									
Depósito de ahorro		-	-	-	-	-	-	493,874	493,874
Depósitos a plazo		532,759	-	20,000	-	-	-	-	552,759
Préstamos		42,980	42,737	85,960	1,943,941	1,035,568	93,427	-	3,244,613
Total de pasivos		<u>575,739</u>	<u>42,737</u>	<u>105,960</u>	<u>1,943,941</u>	<u>1,035,568</u>	<u>93,427</u>	<u>493,874</u>	<u>4,291,246</u>
Posición neta	B/.	<u>(473,423)</u>	<u>(34,895)</u>	<u>412,158</u>	<u>(1,641,899)</u>	<u>(755,968)</u>	<u>5,910,120</u>	<u>(436,044)</u>	<u>2,980,049</u>

		2019							
		Hasta	De 3 a 6	De 6 meses	De 1 año a	De 5 a 10	Más de 10	Sin	
		<u>3 meses</u>	<u>Meses</u>	<u>a 1 año</u>	<u>5 años</u>	<u>Años</u>	<u>Años</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Total</u>
Activos:									
Efectivo y efectos de caja	B/.	-	-	-	-	-	-	168,152	168,152
Depósitos en bancos		1,010,581	-	-	-	-	-	-	1,010,581
Inversiones corto plazo		-	-	10,000	500,000	-	-	-	510,000
Préstamos		264	-	3,088	379,297	284,223	6,310,489	-	6,977,361
Préstamos reestructurados		-	-	-	8,554	-	-	-	8,554
Cobros no aplicados		(40,765)	-	-	-	-	-	-	(40,765)
Total de activos		<u>970,080</u>	<u>-</u>	<u>13,088</u>	<u>887,851</u>	<u>284,223</u>	<u>6,310,489</u>	<u>168,152</u>	<u>8,633,883</u>
Pasivos:									
Depósito de ahorro		-	-	-	-	-	-	601,298	601,298
Depósitos a plazo		531,710	-	20,000	-	-	-	-	551,710
Préstamos		<u>40,699</u>	<u>40,860</u>	<u>83,387</u>	<u>1,908,147</u>	<u>1,130,571</u>	<u>205,862</u>	<u>-</u>	<u>3,409,526</u>
Total de pasivos		<u>572,409</u>	<u>40,860</u>	<u>103,387</u>	<u>1,908,147</u>	<u>1,130,571</u>	<u>205,862</u>	<u>601,298</u>	<u>4,562,534</u>
Posición neta	B/.	<u>397,671</u>	<u>(40,860)</u>	<u>(90,299)</u>	<u>(1,020,296)</u>	<u>(846,348)</u>	<u>6,104,627</u>	<u>(433,146)</u>	<u>4,071,349</u>

Riesgo de mercado

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

A continuación, se presenta la composición y análisis de cada uno de los tipos de riesgo de mercado:

Riesgo de tasa de cambio

Es el riesgo de que el valor de un instrumento financiero fluctúe como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de las monedas extranjeras, y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos. Para efectos de las normas contables este riesgo no procede de instrumentos financieros que no son partidas monetarias, ni tampoco de instrumentos financieros denominados en la moneda funcional.

Riesgo de tasa de interés del flujo de efectivo y del valor razonable

El riesgo de tasa de interés del flujo de efectivo y el riesgo de tasa de interés de valor razonable son los riesgos que los flujos de efectivo futuros y el valor de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés del mercado.

Riesgo operacional

El riesgo operacional es el riesgo que se ocasionen pérdidas por la falla o insuficiencia de controles en los procesos, personas y sistemas internos o por eventos externos que no están relacionadas a riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del comportamiento de los estándares corporativos generalmente aceptados.

Para mitigar estos riesgos la Compañía cuenta con manuales de políticas y procedimientos de sus procesos en los cuales establece los niveles de segregación de funciones, niveles de aprobación y autorización, capacitaciones, conciliaciones bancarias, planes de continuidad de negocio, políticas de seguridad tecnológica, políticas de recursos humanos, reglamento interno, entre otros.

28 Eventos posteriores

La Compañía ha evaluado los eventos posteriores desde la fecha final del estado de situación financiera hasta el 24 de febrero de 2021, fecha en que los estados financieros estaban disponibles para su emisión, y se determinó que no se requieren revelaciones adicionales de otros asuntos.

A nivel mundial, en diferente medida, se mantienen los efectos de la pandemia provocada por el COVID-19, declarada por la Organización Mundial de la Salud (OMS) el 11 de marzo de 2020, y se mantienen aún muchos requisitos de cuarentena y restricciones de viaje a ciertos países.

En Panamá está vigente el toque de queda en todo el país y la cuarentena total de los fines de semana, manteniéndose el estado de emergencia nacional establecido por el Gobierno Nacional a través del Decreto Ejecutivo N°500 de 19 de marzo de 2020, con el reinicio programado en la actividad económica.

Este contexto podría afectar directa o indirectamente la situación financiera de la Compañía en el futuro. A la fecha de la emisión de estos estados financieros, no es posible estimar de manera confiable el impacto que este acontecimiento tendrá en la situación financiera de la Compañía y en el resultado de sus operaciones. En consecuencia, los valores de los activos y pasivos fueron determinados tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera vigentes en la República de Panamá, con base en las condiciones existentes a la fecha de cierre del ejercicio económico.