

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 2023



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 - 35

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 2023, 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 2023, 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 menciona en la nota 5, la Compañía ha registrado una provisión para posibles préstamos incobrables con base a la regulación local dispuesta en la Resolución de Junta Directiva N°5-1-2013 del Banco Hipotecario Nacional, en la cual se establece la provisión global sobre el 1% del total de la cartera y la provisión específica establecida mediante la calificación de cada préstamo con base en los días de mora en las cuotas de pago y posteriormente, aplicar al saldo de capital a la fecha, un porcentaje establecido en cada categoría. 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.

Otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento con la Ley N°280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se ha realizado físicamente en el territorio panameño.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe está conformado por Edwin H. Salazar, Director de auditoría y Cecilia Alfaro, Supervisora de auditoría.
- El director encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Edwin H. Salazar con número de idoneidad de Contador Público Autorizado C.P.A. 317-2006.

HLB Cheng y Asociados
31 de enero de 2024
Panamá, República de Panamá



Edwin H. Salazar
C.P.A. 317-2006

Estado de situación financiera

31 de diciembre de 2023

	Notas	2023	2022		Notas	2023	2022
Activos				Pasivos y patrimonio			
Efectivo	3	B/. 113,506	103,050	Pasivos:			
Depósitos en bancos:				Depósitos:			
A la vista en bancos locales		59,212	206,205	Ahorros	B/. 701,424	454,535	
En cuentas de ahorro		1,396	151,927	A plazo	510,000	557,010	
Total de depósitos en bancos	3	<u>60,608</u>	<u>358,132</u>	Total de depósitos	12, 15 y 17	<u>1,211,424</u>	<u>1,011,545</u>
Inversiones temporales	4	525,000	25,000	Porción corriente préstamos por pagar	13	2,085,346	202,963
Inversiones a largo plazo	4	-	500,000	Porción corriente de obligaciones bajo arrendamiento financiero	14	5,134	5,065
Préstamos:				Intereses acumulados por pagar	15 y 17	13,891	12,794
Hipotecarios, en primera hipoteca		2,355,594	1,278,942	Impuesto sobre la renta por pagar		21,130	33,559
Hipotecarios en fideicomiso		3,913,108	4,660,775	Cuenta por pagar - partes relacionadas	17	406	203
Hipotecario en garantía		3,396,219	3,481,756	Gastos acumulados por pagar	18	264,249	221,832
Locales		50,583	78,346	Porción a largo plazo préstamos por pagar	13	3,035,397	4,898,865
		<u>9,715,504</u>	<u>9,499,819</u>	Obligaciones bajo arrendamiento financiero a largo plazo	14	1,803	6,937
Menos provisión para posibles préstamos incobrables		(109,981)	(141,476)	Impuesto diferido	6 y 21	111,866	124,296
Total de préstamos, neto	5	<u>9,605,523</u>	<u>9,358,343</u>	Otros pasivos	16	323,625	528,976
Intereses acumulados por cobrar	8	60,244	119,486	Total de pasivos		<u>7,074,271</u>	<u>7,047,035</u>
Gastos e impuestos pagados por adelantado	9	78,952	8,381	Compromisos	22	-	-
Bienes reposeídos para la venta, neto	7	386,629	292,736	Patrimonio:			
Propiedad, mobiliario y equipos, neto	6 y 14	1,617,920	1,692,284	Capital en acciones	19	2,850,784	2,850,784
Proyecto de construcción	10	271,691	552,650	Capital pagado adicional	19	481,500	481,500
Cuentas por cobrar - accionistas	17	12,986	12,986	Utilidades no distribuidas		3,442,105	3,451,940
Otros activos	11 y 18	1,978,462	1,708,361	Impuesto complementario		(170,236)	(170,236)
		<u>4,406,884</u>	<u>4,386,884</u>	Superávit por revaluación de propiedades	6	1,033,097	1,070,386
				Total de patrimonio		<u>7,637,250</u>	<u>7,684,374</u>
Total de activos		<u><u>B/. 14,711,521</u></u>	<u><u>14,731,409</u></u>	Total de pasivos y patrimonio		<u><u>B/. 14,711,521</u></u>	<u><u>14,731,409</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Estado de resultados integrales

Año terminado el 31 de diciembre de 2023

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingresos:			
Préstamos	B/.	572,533	516,198
Depósitos		18,879	23,412
Intereses ley preferencial	20	73,913	83,347
Total de ingresos		<u>665,325</u>	<u>622,957</u>
Gastos de intereses:			
Depósitos	12 y 17	(40,969)	(40,771)
Obligaciones	13 y 14	(271,319)	(201,814)
Total de gastos de intereses		<u>(312,288)</u>	<u>(242,585)</u>
Ingreso neto de intereses		353,037	380,372
Otros ingresos (egresos):			
Cargos por servicios de préstamos		31,522	27,129
Administración de cartera	23	934,102	1,066,444
Ingresos varios		30,438	32,541
Trámites legales y notariales		51,484	124,081
Ganancia en bienes reposeídos	7	53,020	67,872
Pérdida en proyecto de construcción	10	(14,398)	(29,044)
Dividendos ganados		25,426	621
Ingresos por administración de seguros	24	136,216	179,528
Total de otros ingresos, neto		<u>1,247,810</u>	<u>1,469,172</u>
Gastos de operaciones, generales y administrativos	17, 25 y 26	1,412,292	1,472,185
Gasto de depreciación y amortización	6	81,890	85,719
Total de gastos		<u>1,494,182</u>	<u>1,557,904</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		106,665	291,640
Impuesto sobre la renta			
Corriente	21	21,130	53,701
Diferido	21	(12,430)	(12,430)
Total de Impuesto sobre la renta		<u>8,700</u>	<u>41,271</u>
Utilidad neta	B/.	<u>97,965</u>	<u>250,369</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Estado de cambios en el patrimonio

Año terminado el 31 de diciembre de 2023

	Nota	Capital en acciones	Capital pagado adicional	Utilidades no distribuidas	Impuesto complementario	Superávit por revaluación	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2021	B/.	2,850,784	481,500	3,274,388	(170,236)	1,107,675	7,544,111
Utilidad neta		-	-	250,369	-	-	250,369
Superávit por revaluación de propiedad	6	-	-	49,719	-	(49,719)	-
Ajuste a impuesto sobre la renta periodo anterior	21	-	-	3,975	-	-	3,975
Impuesto diferido por revaluación de propiedad	21	-	-	(12,430)	-	12,430	-
Dividendos pagados	17 y 19	-	-	(114,081)	-	-	(114,081)
Saldo al 31 de diciembre de 2022		2,850,784	481,500	3,451,940	(170,236)	1,070,386	7,684,374
Utilidad neta		-	-	97,965	-	-	97,965
Superávit por revaluación de propiedad	6	-	-	49,719	-	(49,719)	-
Ajuste a impuesto sobre la renta periodo anterior	21	-	-	(1,260)	-	-	(1,260)
Impuesto diferido por revaluación de propiedad	21	-	-	(12,430)	-	12,430	-
Dividendos pagados	17 y 19	-	-	(143,829)	-	-	(143,829)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	B/.	<u>2,850,784</u>	<u>481,500</u>	<u>3,442,105</u>	<u>(170,236)</u>	<u>1,033,097</u>	<u>7,637,250</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Estado de flujos de efectivo

Año terminado el 31 de diciembre de 2023

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta	B/.	97,965	250,369
Ajustes por:			
Ajuste a impuesto sobre la renta período anterior		(1,260)	3,975
Depreciación y amortización	6	81,890	85,719
Provisión de impuesto sobre la renta diferido		(12,430)	(12,430)
Ingresos por intereses		(591,412)	(539,610)
Gastos por intereses		<u>(312,288)</u>	<u>(242,585)</u>
Resultado de las operaciones antes de cambios en el capital de trabajo		(737,535)	(454,562)
Préstamos		(215,685)	(1,399,727)
Cuentas dadas de baja contra la provisión para préstamos incobrables		(31,495)	(95,865)
Gastos e impuestos pagados por adelantado		(70,571)	(1,610)
Otros activos		(270,101)	(145,661)
Depósitos de ahorros		246,889	(75,528)
Depósitos a plazo		(47,010)	3,171
Impuesto sobre la renta por pagar		(12,429)	9,448
Gastos acumulados por pagar		42,417	(5,184)
Otros pasivos		<u>(205,351)</u>	<u>55,478</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(1,300,871)</u>	<u>(2,110,040)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedad, mobiliario y equipo	6	(7,526)	(42,174)
Producto de descarte de activos fijos	6	-	17
Bienes reposeídos para la venta		(93,893)	(131,289)
Proyecto de construcción		280,958	289,008
Intereses cobrados		650,654	637,617
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		<u>830,193</u>	<u>753,179</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Producto de préstamos		240,000	1,900,000
Pago de préstamos y líneas de crédito		(221,084)	(848,679)
Producto de obligaciones bajo arrendamiento financiero		-	14,720
Pagos a obligaciones bajo arrendamiento financiero		(5,065)	(5,979)
Intereses pagados		313,385	246,265
Dividendos pagados	17 y 19	(143,829)	(114,081)
Cuentas por cobrar - accionistas		203	-
Cuentas por pagar - partes relacionadas		<u>183,610</u>	<u>1,192,246</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>183,610</u>	<u>1,192,246</u>
Disminución neta de efectivo		(287,068)	(164,615)
Efectivo al inicio del año		461,182	625,797
Efectivo al final del año	B/.	<u>174,114</u>	<u>461,182</u>
Transacciones no monetarias:			
Depreciación y amortización	6	B/.	<u>49,719</u>
Superávit por revaluación de activos	6	B/.	<u>(37,289)</u>
Impuesto diferido - pasivo	21	B/.	<u>(12,430)</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2023

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.

Con base en el artículo 2 de la Ley N°39 del 8 de noviembre de 1984, se establece entre las finalidades del Banco Hipotecario Nacional, el dirigir, regular y fiscalizar el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamos para la Vivienda, funciones que se reglamentan mediante Resolución de Junta Directiva N°5-1-2013 del Banco Hipotecario Nacional.

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 Industrias 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 las 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 2023, fueron autorizados para su emisión por Germán Ruíz S. vicepresidente y la Junta Directiva, el 31 de enero de 2024.

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.

Provisión para pérdidas en préstamos

La Compañía utiliza el método de provisión sobre pérdidas en los préstamos con base a lo establecido en la Resolución de la Junta Directiva N°5-1-2013 del Banco Hipotecario Nacional. En dicha Resolución se definen dos tipos de provisiones:

Provisión global

Constituida sobre el 1% de la totalidad de la cartera de préstamo, suma que no podrá ser menor a la provisión específica.

Provisión específica

La cual se constituye con base a la clasificación de la cartera de préstamo de acuerdo al campo de morosidad en el pago de sus cuotas, como se describe a continuación:

	<u>Préstamo Consumo</u>	<u>Préstamo Hipotecario</u>
Normal	De 0 a 30 días	De 0 a 30 días
Mención especial	De 30 a 60 días	De 30 a 90 días
Subnormal	De 60 a 90 días	De 90 a 120 días
Dudoso	De 90 a 180 días	De 120 a 360 días
Dudoso con garantía real	De 90 a 360 días	-
Irrecuperable	Más de 180 días	Más de 360 días
Irrecuperable con garantía real	Más de 360 días	-

Una vez clasificado cada préstamo, se constituye la provisión específica sobre el saldo a capital de la siguiente forma:

	<u>% de provisión</u>
Normal	0%
Mención especial	2%
Subnormal	15%
Dudoso	50%
Irrecuperable	100%

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

El monto estimado de pérdidas en préstamos determinado durante el período se reconoce como gasto de provisión en los resultados de las operaciones y se acredita a la cuenta de reserva para posibles préstamos incobrables.

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.

La última reevaluación fue realizada en el año 2021 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>2023</u>	<u>2022</u>
Depreciación histórica	B/.	32,171	36,000
Depreciación por revaluación		<u>49,719</u>	<u>49,719</u>
Total	B/.	<u>81,890</u>	<u>85,719</u>

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

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 y mejoras	10 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.

Bienes reposeídos para la venta

Los bienes reposeídos para la venta se presentan al valor más bajo entre el valor en libros de los bienes adjudicados judicialmente, adquiridos, o su valor razonable de mercado menos los costos de venta.

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 de entre el 0.625% y el 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 2023, el impuesto diferido pasivo mantiene un saldo de B/.111,866 el cual es producto del ajuste por la revaluación de los bienes de activos fijos. Este ajuste no afectó la ganancia contable ni fiscal. 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 períodos 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 2023 que aún no son efectivas a 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 2023, por lo tanto, no han sido aplicadas en la preparación de los estados financieros.

- NIC 1 - (Enmienda) - Presentación de Estados Financieros - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2024.
- NIC 7 - (Enmienda), Estado de Flujos de Efectivo - Requisitos adicionales de divulgación de información sobre acuerdos con proveedores, efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2024.
- NIC 21 - (Enmienda) - Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera - Falta de intercambiabilidad, efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2025.
- NIIF 7 - (Enmienda) - Instrumentos Financieros: Información a Revelar - Requisitos adicionales de divulgación de información sobre acuerdos con proveedores, efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2024.
- NIIF 16 - (Enmienda) - Arrendamientos - Pasivos por arrendamiento en venta con arrendamiento posterior, efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2024.
- NIIF S1 - Requisitos generales para la divulgación de información financiera relacionada con la sostenibilidad y NIIF S2 - Divulgaciones relacionadas con el clima, efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2024.
- NIIF 10 y NIC 28 - (Enmiendas) - Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o empresa conjunta, sin fecha de entrada en vigor.

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

3 Efectivo

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

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Efectivo:			
Caja menuda	B/.	1,250	1,250
Caja general		20,656	20,546
Cheques por compensar		-	2,154
Reserva de la bóveda		<u>91,600</u>	<u>79,100</u>
	B/.	<u>113,506</u>	<u>103,050</u>
Depósitos en banco:			
A la vista en bancos locales:			
Metrobank, S. A.	B/.	19,794	140,021
Caja de Ahorros		8,618	8,739
Global Bank, Corporation.		2,094	2,522
Credicorp Bank, S. A.		1,768	853
Banco Nacional de Panamá		2,192	4,601
BAC International Bank, Inc.		<u>24,746</u>	<u>49,469</u>
		<u>59,212</u>	<u>206,205</u>
Cuentas de ahorro		<u>1,396</u>	<u>151,927</u>
	B/.	<u>174,114</u>	<u>461,182</u>

4 Inversiones temporales

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

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Plazo fijo a corto plazo:			
Metrobank, S. A. interés de 6.00% y 4.00%, con vencimiento en octubre de 2024.	B/.	25,000	25,000
Banco Nacional de Panamá, S. A., interés de 2.56%, con vencimiento en agosto de 2024.		500,000	-
Plazo fijo a largo plazo:			
Banco Nacional de Panamá, S. A., interés de 2.56%, con vencimiento en agosto de 2024.		-	<u>500,000</u>
Total de inversiones temporales	B/.	<u>525,000</u>	<u>525,000</u>

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>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial	B/.	9,540,464	8,170,029
Desembolsos en el periodo		1,501,423	3,064,047
Traslados de recuperación a cartera regular		224,949	-
Préstamos en proceso de inscripción		54,526	433,905
Cartera recibida por reemplazo		<u>793,107</u>	<u>709,419</u>
Sub total		12,114,469	12,377,400
Menos: Amortizaciones recibidas en el año		351,539	1,182,687
Cartera cedida por reemplazo		794,339	714,602
Cartera transferida a proceso recuperación		<u>1,219,801</u>	<u>939,647</u>
Sub-total		<u>9,748,790</u>	9,540,464
Menos: Cobros no aplicados		<u>33,286</u>	<u>40,645</u>
Saldo cartera al final del periodo		9,715,504	9,499,819
Reserva para posibles préstamos incobrables		<u>(109,981)</u>	<u>(141,476)</u>
Préstamos, neto	B/.	<u>9,605,523</u>	<u>9,358,343</u>

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía mantenía préstamos en proceso de inscripción por la suma de B/.54,526 (2022 - B/.433,905) con base en la formalización estos préstamos no generan intereses hasta tanto no se perfeccione su inscripción. La administración no identifica riesgo de que estos préstamos no sean formalizados en los próximos meses mediante la inscripción en el Registro Público.

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

		2023										
		Vencido 90 días	Vencido 120 días	Vencido 180 días	Vencido 270 días	Vencido 300 días y más	30 días	120 días	180 días	360 días	Mayor a 360 días	Total
Hipotecarios:												
Hipotecarios, en primera hipoteca	B/.	-	-	-	-	-	-	5,350	-	4,167	2,346,077	2,355,594
Hipotecarios en fideicomiso		-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,663,441	1,663,441
Hipotecario en garantía		-	-	-	-	-	-	25	-	-	5,645,862	5,645,887
Total		-	-	-	-	-	-	5,375	-	4,167	9,655,380	9,664,922
Locales:												
Personales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,933	14,933
Financiera		1,949	1,168	363	1,562	4,815	2,283	3,351	-	12,377	41,067	68,935
Total		1,949	1,168	363	1,562	4,815	2,283	3,351	-	12,377	56,000	83,868
Cobros no aplicados		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33,286)	(33,286)
Totales	B/.	1,949	1,168	363	1,562	4,815	2,283	8,726	-	16,544	9,678,094	9,715,504
		2022										
		Vencido 90 días	Vencido 120 días	Vencido 180 días	Vencido 270 días	Vencido 300 días y más	30 días	120 días	180 días	360 días	Mayor a 360 días	Total
Hipotecarios:												
Hipotecarios, en primera hipoteca	B/.	45	-	-	1,224	433	-	188	-	-	1,277,052	1,278,942
Hipotecarios en fideicomiso		-	-	-	-	1,426	-	-	4,309	-	4,655,040	4,660,775
Hipotecario en garantía		-	-	-	-	-	-	1,379	-	-	3,480,377	3,481,756
Total		45	-	-	1,224	1,859	-	1,567	4,309	-	9,412,469	9,421,473
Locales:												
Personales		-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,593	17,593
Financiera		1,912	3,682	2,341	835	210	-	-	-	-	44,583	53,563
Con garantía		-	-	-	-	-	-	-	-	-	47,835	47,835
Total		1,912	3,682	2,341	835	210	-	-	-	-	110,011	118,991
Cobros no aplicados		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40,645)	(40,645)
Totales	B/.	1,957	3,682	2,341	2,059	2,069	-	1,567	4,309	-	9,481,835	9,499,819

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)

En octubre de 2020 la Compañía celebró contrato de Fideicomiso Paraguas con Central Fiduciaria, S. A. garantizando el financiamiento de créditos en el mercado solicitados y otorgados por Privivienda, S. A.

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.

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

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Metrotrust, S. A.	B/.	1,270,825	1,270,810
Metrotrust, S. A.		978,843	1,015,280
Central Fiduciaria, S. A.		<u>1,663,441</u>	<u>2,404,482</u>
Total de Fideicomisos	B/.	<u>3,913,109</u>	<u>4,690,572</u>

Al 31 de diciembre la Compañía con base a lo establecido en la resolución de la Junta Directiva N°5-1-2013 del Banco Hipotecario Nacional estableció la provisión Global y Especifica para posibles préstamos incobrables detallada de la siguiente forma:

	<u>%</u>		<u>Saldo de la cartera</u>		<u>2023</u>		<u>Total</u>
			<u>Consumo</u>	<u>Hipotecario</u>	<u>Consumo</u>	<u>Provisión Hipotecario</u>	
Provisión Global	1%	B/.	<u>70,242</u>	<u>9,678,549</u>	<u>702</u>	<u>96,786</u>	<u>97,488</u>
Provisión Específica:							
Normal	0%		56,648	9,251,058	-	-	-
Mención especial	2%		5,946	427,491	119	8,550	8,669
Subnormal	15%		-	-	-	-	-
Dudoso	50%		7,647	-	3,824	-	3,824
Irrecuperable	100%		-	-	-	-	-
		B/.	<u>70,241</u>	<u>9,678,549</u>	<u>3,943</u>	<u>8,550</u>	<u>12,493</u>
					Total	B/.	109,981

	%		<u>Saldo de la cartera</u>		<u>2022</u> <u>Provisión</u>		<u>Total</u>	
			<u>Consumo</u>	<u>Hipotecario</u>	<u>Consumo</u>	<u>Hipotecario</u>		
Provisión Global	1%	B/.	<u>118,991</u>	<u>9,421,474</u>	<u>1,190</u>	<u>94,369</u>	<u>95,559</u>	
Provisión Específica:								
Normal	0%		68,164	7,317,755	-	-	-	
Mención especial	2%		29,086	2,103,719	582	42,074	42,656	
Subnormal	15%		21,741	-	3,261	-	3,261	
Dudoso	50%		-	-	-	-	-	
Irrecuperable	100%		-	-	-	-	-	
		B/.	<u>118,991</u>	<u>9,421,474</u>	<u>3,843</u>	<u>42,074</u>	<u>45,917</u>	
						Total	B/.	<u>141,476</u>

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 con lo cual se ha fortalecido el accionar del departamento de cobros y cartera.

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

		2023							
		0-30 días	31-60 días	61-90 días	91-120 días	180 días	360 días	Mayor a 360 días	Total
Hipotecarios:									
Hipotecarios, en primera hipoteca	B/.	2,203,134	152,460	-	-	-	-	-	2,355,594
Hipotecarios en fideicomiso		3,743,965	182,770	-	-	-	-	-	3,926,735
Hipotecarios en garantía		3,303,958	92,261	-	-	-	-	-	3,396,219
Total		<u>9,251,057</u>	<u>427,491</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,678,548</u>
Locales:									
Financiera		41,715	5,947	-	7,647	-	-	-	55,309
Personales		14,933	-	-	-	-	-	-	14,933
Total		<u>56,648</u>	<u>5,947</u>	<u>-</u>	<u>7,647</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>70,242</u>
Cobros no aplicados		<u>(33,286)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(33,286)</u>
Totales	B/.	<u>9,274,419</u>	<u>433,438</u>	<u>-</u>	<u>7,647</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,715,504</u>
		2022							
		0-30 días	31-60 días	61-90 días	91-120 días	180 días	360 días	Mayor a 360 días	Total
Hipotecarios:									
Hipotecarios, en primera hipoteca	B/.	1,198,507	80,435	-	-	-	-	-	1,278,942
Hipotecarios en fideicomiso		3,559,242	901,175	200,358	-	-	-	-	4,660,775
Hipotecarios en garantía		2,560,006	692,214	229,536	-	-	-	-	3,481,756
Total		<u>7,317,755</u>	<u>1,673,824</u>	<u>429,894</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,421,473</u>
Locales:									
Financiera		50,571	29,085	11,451	-	5,721	4,570	-	101,398
Personales		17,593	-	-	-	-	-	-	17,593
Total		<u>68,164</u>	<u>29,085</u>	<u>11,451</u>	<u>-</u>	<u>5,721</u>	<u>4,570</u>	<u>-</u>	<u>118,991</u>
Cobros no aplicados		<u>(40,645)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(40,645)</u>
Totales	B/.	<u>7,345,274</u>	<u>1,702,909</u>	<u>441,345</u>	<u>-</u>	<u>5,721</u>	<u>4,570</u>	<u>-</u>	<u>9,499,819</u>
		30 días	60 días	90 días	120 días	180 días	360 días	Mayor a 360 días	Total
Año									
2023	B/.	<u>9,274,419</u>	<u>433,438</u>	<u>-</u>	<u>7,647</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,715,504</u>
		95%	5%	-	0%	-	-	-	100%
2022	B/.	<u>7,345,274</u>	<u>1,702,909</u>	<u>441,345</u>	<u>-</u>	<u>5,721</u>	<u>4,570</u>	<u>-</u>	<u>9,499,819</u>
		77%	18%	5%	-	0%	0%	-	100%

6 Propiedad, mobiliario y equipos, neto

Al 31 de diciembre de 2023, 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
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2021	B/.	292,500	163,412	697,500	546,902	11,436	3,043	5,850	12,429	2,774	1,735,846
Adiciones		-	19,734	-	-	4,737	535	2,448	-	14,720	42,174
Transferencia equipo rodante		-	-	-	-	-	-	55,955	-	(55,955)	-
Venta o descarte de activo fijo		-	-	-	-	(8,777)	(338)	(7,063)	-	-	(16,178)
Depreciación acumulada de la venta o descarte		-	-	-	-	8,775	325	7,061	-	-	16,161
Transferencia de depreciación acumulada equipo rodante		-	-	-	-	-	-	(55,955)	-	55,955	-
Depreciación y amortización		-	(18,043)	-	(49,719)	(7,137)	(1,848)	(3,397)	-	(5,575)	(85,719)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2022		292,500	165,103	697,500	497,183	9,034	1,717	4,899	12,429	11,919	1,692,284
Adiciones		-	-	-	-	6,109	400	1,017	-	-	7,526
Venta o descarte de activo fijo		-	-	-	-	(1,471)	(415)	(619)	-	-	(2,505)
Depreciación acumulada de la venta o descarte		-	-	-	-	1,471	415	619	-	-	2,505
Depreciación y amortización		-	(19,577)	-	(49,719)	(5,371)	(866)	(2,585)	-	(3,772)	(81,890)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2023	B/.	292,500	145,526	697,500	447,464	9,772	1,251	3,331	12,429	8,147	1,617,920
Al costo	B/.	292,500	483,515	697,500	715,217	383,762	162,520	145,066	12,429	14,720	2,907,229
Depreciación y amortización acumuladas		-	(318,412)	-	(218,034)	(374,728)	(160,803)	(140,167)	-	(2,801)	(1,214,945)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2022	B/.	292,500	165,103	697,500	497,183	9,034	1,717	4,899	12,429	11,919	1,692,284
Al costo	B/.	292,500	483,515	697,500	715,217	388,400	162,505	145,464	12,429	14,720	2,912,250
Depreciación y amortización acumuladas		-	(337,989)	-	(267,753)	(378,628)	(161,254)	(142,133)	-	(6,573)	(1,294,330)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2023	B/.	292,500	145,526	697,500	447,464	9,772	1,251	3,331	12,429	8,147	1,617,920

En el año 2021, 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 la compañía, Avance, S. A, como sigue:

		Valor según libros	Valor de los avalúos	Revaluación de propiedades	Depreciación acumulada	Neto Revaluación de propiedades	Impuesto diferido	Superávit por revaluación de propiedades
Terreno	B/.	292,500	990,000	697,500	-	697,500	-	697,500
Edificio y mejoras		145,526	878,629	715,217	(267,753)	447,464	111,866	335,597
	B/.	438,026	1,868,629	1,412,717	(267,753)	1,144,964	111,866	1,033,097

7 Bienes reposeídos para la venta

Al 31 de diciembre, la Compañía tenía casas reposeídas en proceso de venta por la suma de B/.386,629 (2022 - B/.292,736), la ganancia neta en este rubro generó una utilidad bruta de B/.53,020 (2022 - B/.67,872), que se presenta en el estado de resultados. La Compañía registra una provisión para posibles pérdidas en la ejecución de las ventas de bienes reposeídos, calculada con base al equivalente del 10% del total de los bienes reposeídos disponibles para la venta.

Al 31 de diciembre el saldo de los bienes reposeídos para la venta se detalla como sigue:

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bienes reposeídos, al costo	B/.	429,588	325,262
Menos provisión para pérdida en bienes reposeídos		<u>(42,959)</u>	<u>(32,526)</u>
Bienes reposeídos, neto	B/.	<u>386,629</u>	<u>292,736</u>
Movimiento de la provisión para pérdida en bienes reposeídos:			
Saldo al inicio del año	B/.	32,526	17,938
Incremento a la provisión		41,010	14,588
Cargo a la provisión		<u>(30,577)</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	B/.	<u>42,959</u>	<u>32,526</u>

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>2023</u>	<u>2022</u>
Intereses por cobrar - préstamos	B/.	43,295	37,192
Intereses por cobrar - Ley Preferencial		15,000	80,360
Intereses por cobrar - otros		<u>1,949</u>	<u>1,934</u>
	B/.	<u>60,244</u>	<u>119,486</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/.15,000 (2022 - B/.80,360). 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 ser utilizados los saldos, 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 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>2023</u>	<u>2022</u>
Seguros	B/.	4,686	4,809
Impuestos		62,377	1,218
Adelanto a compra de equipos de cómputo		8,400	-
Otros		<u>3,489</u>	<u>2,354</u>
	B/.	<u>78,952</u>	<u>8,381</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/.271,691 (2022 - B/.552,650). Al 31 de diciembre de 2023 la Compañía había construido un total de diez (10) casas en su primera fase de las cuales se encontraban vendidas en su totalidad. La segunda fase ya está en construcción y estará compuesta de 9 casas. Al 31 de diciembre de 2023, de esta fase se habían vendido 3 casas.

Los costos acumulados para cada fase al 31 de diciembre se desglosan como sigue:

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fase I - Terminada	B/.	-	154,531
Fase II - En proceso		<u>271,691</u>	<u>398,119</u>
	B/.	<u>271,691</u>	<u>552,650</u>

La gerencia de la Compañía no identifica posibles pérdidas significativas futuras en este proyecto.

11 Otros activos

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

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bienes en proceso de recuperación	B/.	1,790,860	1,458,995
Cuentas por cobrar - empleados		450	1,224
Depósitos en garantía		3,522	3,522
Fondo de cesantía		95,172	101,168
Comisión por administración de carteras		54,573	50,639
Cuentas por cobrar - aseguradora		14,688	32,078
Otros - carteras administradas		10,640	49,858
Otros		<u>8,557</u>	<u>10,877</u>
	B/.	<u>1,978,462</u>	<u>1,708,361</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 y lograr 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>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo al inicio del año	B/.	1,576,745	1,324,426
Adiciones - capital		1,202,135	970,833
Adiciones - intereses y otros cargos		26,972	33,867
Recuperaciones con préstamos nuevos, cancelaciones		(30,672)	(9,460)
Ejecución de la garantía		(885,798)	(730,188)
Castigados a la provisión		<u>(23,304)</u>	<u>(12,733)</u>
Saldo al final del año		<u>1,866,078</u>	<u>1,576,745</u>
Menos:			
Provisión para posibles pérdidas		<u>(75,218)</u>	<u>(117,750)</u>
	B/.	<u>1,790,860</u>	<u>1,458,995</u>

La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)**23**

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

(Panamá, República de Panamá)

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.

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Préstamos con garantía	B/.	1,818,448	1,493,741
Préstamos sin garantía		<u>47,630</u>	<u>83,004</u>
	B/.	<u>1,866,078</u>	<u>1,576,745</u>

La administración ha establecido una provisión para posibles pérdidas en la recuperación de esta cartera sobre una evaluación del comportamiento histórico de castigados en los últimos 5 años.

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)**. Al 31 de diciembre de 2023 el contrato firmado se encuentra agilizando la ejecución de garantías en un menor tiempo.

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>2023</u>	<u>2022</u>
Depósitos de ahorro:			
A la tasa del 2.75%	B/.	359,237	115,449
A la tasa del 3.00%		328,962	313,104
Cuenta de ahorro de navidad		-	1,299
Cuentas sin intereses		-	11,458
Cuentas inactivas		<u>13,225</u>	<u>13,225</u>
	B/.	<u>701,424</u>	<u>454,535</u>
Depósitos a plazo			
A la tasa del 4.50%	B/.	500,000	500,000
A la tasa del 3.25%		<u>10,000</u>	<u>57,010</u>
		<u>510,000</u>	<u>557,010</u>
Total depósitos	B/.	<u>1,211,424</u>	<u>1,011,545</u>

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

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
90 días	B/.	500,000	537,010
180 días en adelante		<u>10,000</u>	<u>20,000</u>
Total depósitos a plazo	B/.	<u>510,000</u>	<u>557,010</u>

La tasa de interés promedio pactada en las cuentas de depósitos a plazo que devenga intereses durante el año terminado el 31 de diciembre, fue de 3.87% en ambos años.

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>2023</u>	<u>2022</u>
Depósitos de ahorro	B/.	18,341	16,380
Depósitos a plazo		<u>22,628</u>	<u>24,391</u>
	B/.	<u>40,969</u>	<u>40,771</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>2023</u>	<u>2022</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/.	897,975	1,010,369	Cesión de crédito y cartera de préstamos hipotecarios en fideicomiso con Metrotrust, S. A.
<u>Metrobank, S. A.</u>				
Línea de crédito rotativa por B/.1,000,000 al 7% de interés con fecha de vencimiento de 5 años.		995,110	755,110	
<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/.10,132 a capital e intereses y un último pago por el saldo insoluto en 15 años hasta el año 2032.		827,150	895,299	Hipoteca sobre lote de terreno 139, Edificio de dos plantas ubicado en Bella Vista
<u>Banco Nacional de Panamá</u>				
Línea de crédito rotativa por B/.1,500,000 al 5.25% de interés mensual y con vencimiento en 2024. Esta línea de crédito mantiene pagos mensuales a interés y un solo pago al vencimiento de cada desembolso.		1,500,000	1,500,000	Cesión de créditos hipotecarios
<u>Fondo de Ahorro Habitacional (Fondhabi)</u>				
Préstamo para inversión soluciones habitacionales de interés social, con un interés de 2.5% anual y pagos trimestrales de B/.15,922 a capital e intereses y con vencimiento en 20 años hasta el año 2041.		<u>900,508</u>	<u>941,050</u>	Cesión de créditos hipotecarios
		5,120,743	5,101,828	
		<u>2,085,346</u>	<u>202,963</u>	
Menos porción a corto plazo	B/.	<u>3,035,397</u>	<u>4,898,865</u>	

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

(Panamá, República de Panamá)

Línea de crédito Banco Nacional de Panamá

Al 31 de diciembre, **La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamo para la Vivienda, S. A.** mantenía línea de crédito rotativa hasta un monto de B/.1,500,000 utilizada en un 100%, garantizada con créditos hipotecarios cedidos a favor del Banco Nacional de Panamá. Al 31 de diciembre, los intereses pagados en concepto de financiamiento fueron por B/.82,212 (2022 – B/.31,854).

Préstamo hipotecario Banco Nacional de Panamá

Al 31 de diciembre, **la Primera Sociedad de Ahorros y Préstamo para la Vivienda, S.A.** mantenía saldo por préstamo hipotecario garantizado con lote de terreno y Edificio de su propiedad. Al 31 de diciembre, los intereses pagados en concepto de financiamiento fueron por B/.53,436 (2022 – B/.56,449).

Préstamo Fondhabi

Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía préstamo con garantía de cesión de créditos con el Fondo de Ahorro Habitacional (FONDHABI), cuyos fondos serían utilizados para inversión en soluciones habitacionales dirigidas al sector de interés social. Al 31 de diciembre los intereses pagados en concepto de financiamiento fueron por B/.31,128 (2022 – 24,131).

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/.103,863 (2022 – B/.88,592).

14 Obligaciones bajo arrendamientos financieros

La Compañía mantiene contratos de arrendamientos financieros por la adquisición de equipos rodante y equipo de cómputo 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>2023</u>	<u>2022</u>
Equipo de cómputo	B/.	14,720	14,720
Depreciación acumulada		<u>(6,573)</u>	<u>(2,801)</u>
	B/.	<u>8,147</u>	<u>11,919</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>2023</u>	<u>2022</u>
2023	B/.	-	5,745
2024		5,462	5,462
2025		<u>1,830</u>	<u>1,830</u>
Total de pagos mínimos por arrendamientos		7,292	13,037
Menos intereses sobre arrendamientos		<u>355</u>	<u>1,035</u>
		6,937	12,002
Porción corriente de arrendamiento		<u>5,134</u>	<u>5,065</u>
	B/.	<u>1,803</u>	<u>6,937</u>

Al 31 de diciembre los intereses pagados en arrendamiento de financiero fueron por B/.680 (2022 – B/.788).

15 Intereses acumulados por pagar

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

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Plazo fijo	B/.	211	448
Obligaciones bancarias y otros		<u>13,680</u>	<u>12,346</u>
	B/.	<u>13,891</u>	<u>12,794</u>

16 Otros pasivos

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

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Seguros de desempleo	B/.	547	2,104
Seguros de auto y otros		426	391
Seguros de incendio y vida		29,998	50,075
Cobros de cartera administrada por pagar		237,193	229,618
Manejo y riesgo cartera administrada		-	25,790
Desembolsos pendientes por pagar		-	178,000
Otros		<u>55,461</u>	<u>42,998</u>
	B/.	<u>323,625</u>	<u>528,976</u>

17 Saldos y transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía saldos y transacciones con partes relacionadas detalladas de la siguiente manera:

		<u>2023</u>	<u>2022</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>515,781</u>	<u>259,619</u>
Depósitos a plazo	B/.	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
Intereses acumulados por pagar	B/.	<u>2,342</u>	<u>370</u>
Compañía relacionada	B/.	<u>406</u>	<u>203</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>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Transacciones</u>			
Gastos de intereses sobre depósitos y cuentas de ahorro	B/.	<u>33,185</u>	<u>30,574</u>
Salarios y beneficios al personal clave	B/.	<u>214,494</u>	<u>198,606</u>
Proyecto de construcción Verde Limón	B/.	<u>6,461</u>	<u>78,630</u>
Gastos de operación, generales y administrativos	B/.	<u>78,670</u>	<u>72,016</u>
Dividendos distribuidos	B/.	<u>143,829</u>	<u>114,081</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>2023</u>	<u>2022</u>
Tesoro Nacional	B/.	3,873	6,276
Prestaciones laborales		18,302	20,403
Reservas laborales		41,090	40,437
Prima de antigüedad e indemnización		87,276	79,809
Otros		<u>113,708</u>	<u>74,907</u>
	B/.	<u>264,249</u>	<u>221,832</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 e indemnización por B/.87,276 (2022 - B/.79,809).

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/.95,172 (2022 - B/.101,168).

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>2023</u>	<u>2022</u>
La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A.	B/.	2,350,784	2,350,784
Capital pagado no emitido		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>

Capital pagado adicional

Mediante Acta de Junta Directiva de la Compañía, fechada 23 de marzo de 2018, se aprueba la capitalización de B/.481,500 equivalente al 15% de las utilidades acumuladas al 31 de diciembre de 2017.

Capital legal

De acuerdo con el artículo 24 de la ley N°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).

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

Mediante Artículo 19 de la Ley N°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 N°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.

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 N°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.

Mediante Acta de Asamblea celebrará el 16 de marzo de 2023 y 8 de febrero 2022, se aprobó la distribución de dividendos por la suma de B/. 143,829 (2022 B/.114,081) respectivamente.

20 Intereses preferenciales sobre préstamos hipotecarios

De acuerdo a las regulaciones fiscales vigentes en Panamá y sus modificaciones realizadas a la Ley N°29 del 2 de junio de 2008 que reforma la ley N°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 N°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 N°28 de 1994 y la Ley N°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/.73,913 (2022 - B/.83,347) 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 2023, 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 alterno del impuesto sobre la renta).

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

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Impuesto sobre la renta:			
Corriente	B/.	21,130	53,701
Diferido		<u>(12,430)</u>	<u>(12,430)</u>
	B/.	<u>8,700</u>	<u>41,271</u>

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

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial	B/.	124,296	136,726
Incremento neto pasivo diferido por revaluación de activos		-	-
Impuesto diferido por revaluación de activos		<u>(12,430)</u>	<u>(12,430)</u>
Saldo al final del año	B/.	<u>111,866</u>	<u>124,296</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 N°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>2023</u>	<u>2022</u>
Utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta	B/.	106,665	291,640
Arrastre de pérdidas		(25,678)	(25,678)
Venta bienes inmuebles		(23,307)	(23,033)
Impuesto venta de inmueble		13,896	5,857
Ingresos exentos		(44,306)	(23,412)
Otros		<u>57,250</u>	<u>(10,570)</u>
Utilidad neta gravable	B/.	<u>84,520</u>	<u>214,804</u>
Impuesto sobre la renta 25%	B/.	<u>21,130</u>	<u>53,701</u>

Al 31 de diciembre de cada año la Compañía realiza una estimación del impuesto sobre la renta causado.

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 2023; 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 2023.

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>2023</u>	<u>2022</u>
Cartas promesas emitidas vigentes	B/. _____ -	_____ 316,500

Como se observa el total de cartas promesas emitidas fuera del balance al 31 de diciembre de 2022 han sido clasificadas como corrientes, tienen fecha de vencimiento entre enero y marzo de 2023, 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.

23 Ingresos por administración de cartera

Al 31 de diciembre, el ingreso en concepto de administración de cartera fue por B/.934,102 (2022 - B/.1,066,444, 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 los siguientes saldos de carteras en administración:

<u>Carteras Administradas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Credicorp Bank, S. A.	B/. 40,635,069	42,539,419
Global Bank Corporation	3,451,925	3,747,793
Caja de Ahorros	12,269,167	12,964,717
Compañía Internacional de Seguros, S.A.	<u>1,053,707</u>	<u>1,078,594</u>
Total de carteras administradas	B/. <u>57,409,868</u>	<u>60,330,523</u>

Durante los años 2023 y 2022 no se dieron ventas de cartera.

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/.136,216 (2022 - B/.179,528).

25 Costo de personal

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Sueldos y horas extras	B/. 514,786	519,140
Vacaciones	49,817	58,237
Representación	17,800	17,600
Décimo tercer mes	<u>49,632</u>	<u>49,853</u>
Pasan...	B/. <u>632,035</u>	644,830

La Primera Sociedad de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, S. A. (PRIVIVIENDA)**31**

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

(Panamá, República de Panamá)

	Vienen...	B/.	<u>632,035</u>	<u>644,830</u>
Comisiones			13,420	13,290
Indemnización			1,947	21,641
Prima de antigüedad			11,446	12,156
Gratificaciones y aguinaldos			150	15,934
Preaviso			-	577
Contribución patronal			90,633	<u>90,764</u>
		B/.	<u>749,631</u>	<u>799,192</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>2023</u>	<u>2022</u>
Costo de personal		B/.	749,631	799,192
Honorarios y servicios profesionales			138,644	136,188
Impuestos generales			100,555	107,989
Alquiler			19,671	17,668
Comisiones y cargos bancarios			5,246	6,172
Comunicaciones, electricidad, agua, correo y transporte			58,596	68,263
Papelería y útiles de oficina			22,008	22,151
Seguros generales			42,680	43,696
Reparaciones y mantenimiento			44,088	55,529
Impuesto de transferencia de bienes inmuebles			26,013	10,773
Vigilancia			47,749	47,749
Gastos de inmuebles			17,568	8,635
Combustible			14,482	15,389
Propaganda, publicaciones y anuncios			7,210	9,223
Capacitación			2,500	1,630
I.T.B.M.S.			8,204	7,729
Notariales y judiciales			32,109	41,163
Gastos no deducibles			21,287	2,657
Recargos y multas			353	1,501
Uniformes del personal			82	137
Navidad			1,738	8,681
Obsequios y festividades			2,347	5,136
Arrendamiento de equipo de oficina			600	738
Pérdida en descarte de activo fijo			2	17
Cuotas y suscripciones			3,935	4,140
Otros activos no depreciables			1,129	1,800
Otros gastos de operación		B/.	<u>43,865</u>	<u>48,239</u>
			<u>1,412,292</u>	<u>1,472,185</u>

27 Administración de riesgo financieroObjetivos 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.

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

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:

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>Análisis de cartera:</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Monto bruto evaluado	B/.	9,715,504	9,499,819
Reserva para posibles préstamos incobrables		<u>(109,981)</u>	<u>(141,476)</u>
Monto bruto, neto de provisión	B/.	<u>9,605,523</u>	<u>9,358,343</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>2023</u>	<u>2022</u>
Hipotecas sobre bien inmueble	B/.	2,355,594	1,278,942
Hipotecas en garantía		7,322,954	8,156,872
Préstamos locales con garantía		70,242	38,853
Cobros no aplicados		<u>(33,286)</u>	<u>(40,645)</u>
	B/.	<u>9,715,504</u>	<u>9,434,022</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>2023</u>							
		<u>Hasta 3 meses</u>	<u>De 3 a 6 Meses</u>	<u>De 6 meses a 1 año</u>	<u>De 1 a 5 años</u>	<u>De 5 a 10 años</u>	<u>Más de 10 años</u>	<u>Sin venci- miento</u>	<u>Total</u>
Activos:									
Efectivo y efectos de caja	B/.	-	-	-	-	-	-	113,756	113,756
Depósitos en bancos		-	-	-	-	-	-	66,001	66,001
Inversiones corto plazo		-	-	525,000	-	-	-	-	525,000
Préstamos		4,232	16,634	16,544	149,741	546,615	9,015,024	-	9,748,790
Cobros no aplicados		<u>(33,286)</u>	-	-	-	-	-	-	<u>(33,286)</u>
Total de activos		<u>(29,054)</u>	<u>16,634</u>	<u>541,544</u>	<u>149,741</u>	<u>546,615</u>	<u>9,015,024</u>	<u>179,757</u>	<u>10,420,261</u>
Pasivos:									
Depósito de ahorro		-	-	-	-	-	-	647,116	647,116
Depósitos a plazo		500,000	10,000	-	-	-	-	-	510,000
Préstamos		<u>58,018</u>	<u>58,416</u>	<u>118,937</u>	<u>3,265,706</u>	<u>1,246,318</u>	<u>380,288</u>	-	<u>5,127,681</u>
Total de pasivos		<u>558,018</u>	<u>68,416</u>	<u>118,937</u>	<u>3,265,706</u>	<u>1,246,318</u>	<u>380,288</u>	<u>647,116</u>	<u>6,284,797</u>
Posición neta	B/.	<u>(587,072)</u>	<u>(51,782)</u>	<u>(77,393)</u>	<u>(2,615,965)</u>	<u>(699,703)</u>	<u>8,634,736</u>	<u>(467,359)</u>	<u>4,135,464</u>

		2022							
		Hasta 3 meses	De 3 a 6 Meses	De 6 meses a 1 año	De 1 a 5 años	De 5 a 10 años	Más de 10 años	Sin venci- miento	Total
Activos:									
Efectivo y efectos de caja	B/.	-	-	-	-	-	-	103,050	103,050
Depósitos en bancos		-	-	-	-	-	-	358,132	358,132
Inversiones corto plazo		-	-	25,000	500,000	-	-	-	525,000
Préstamos		11,558	9,757	20,281	190,246	527,044	8,781,578	-	9,540,464
Cobros no aplicados		(40,645)	-	-	-	-	-	-	(40,645)
Total de activos		<u>(29,087)</u>	<u>9,757</u>	<u>45,281</u>	<u>690,246</u>	<u>527,044</u>	<u>8,781,578</u>	<u>461,182</u>	<u>10,486,001</u>
Pasivos:									
Depósito de ahorro		-	-	-	-	-	-	454,535	454,535
Depósitos a plazo		537,010	-	20,000	-	-	-	-	557,010
Préstamos		<u>56,398</u>	<u>56,220</u>	<u>616,851</u>	<u>3,973,380</u>	<u>410,981</u>	-	-	<u>5,113,830</u>
Total de pasivos		<u>593,408</u>	<u>56,220</u>	<u>636,851</u>	<u>3,973,380</u>	<u>410,981</u>	-	<u>454,535</u>	<u>6,125,375</u>
Posición neta	B/.	<u>(622,495)</u>	<u>(46,463)</u>	<u>(591,570)</u>	<u>(3,283,134)</u>	<u>116,063</u>	<u>8,781,578</u>	<u>6,647</u>	<u>4,360,626</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 31 de enero de 2024, fecha en que los estados financieros estaban disponibles para su emisión, y se determinó que no se requieren revelaciones adicionales de otros asuntos.