



**miéxito**  
SOLUCIONES FINANCIERAS

(CORPORACIÓN BELLAVISTA DE FINANZAS, S.A.)

## INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL

31 de diciembre de 2022

*Handwritten signature*



Ave. Justo Arosemena y Calle 45, Bella Vista  
Apartado 0819-05690  
Panamá, Rep. de Panamá



T. 227-2750 F. 227-2826



info@miexito.net  
www.miexito.net

**INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL IN-A**

**CORPORACION BELLA VISTA DE FINANZAS, S.A.**

**31 DE DICIEMBRE DE 2022**

Razón Social del Emisor: CORPORACION BELLAVISTA DE FINANZAS, S.A.

Valores que ha registrado: Valores Comerciales Negociables  
Resolución SMV No. 300-15 de 28 mayo de 2015

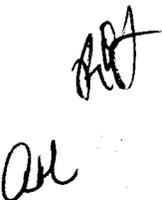
Bonos Corporativos  
Resolución SMV No. 480-17 del 8 de sept. De 2017

Número de Teléfono del Emisor: 227-2750

Número de Fax del Emisor: 227-2826

Dirección del Emisor: Calle 45, Avenida Justo Arosemena, Edificio Balboa, Local No. 3

Dirección de correo del emisor: Roberto.healy@miexito.net



**Emisiones Vigentes**

**Valores Comerciales Negociables**

Fecha	Serie	Monto	Tasa de interés	Fecha de Vencimiento	
10/1/2022	BJ	500,000	6%	5/1/2023	
14/2/2022	BK	492,000	6%	9/2/2023	
20/4/2022	BL	500,000	6%	15/4/2023	
4/6/2022	BM	500,000	6%	30/5/2023	
7/7/2022	BN	500,000	6%	2/7/2023	
25/9/2022	BO	466,000	6%	20/9/2023	
17/12/2022	BP	484,000	6.75%	12/12/2023	
		<u>\$ 3,442,000</u>			

**Bonos Corporativos**

Fecha	Serie	Monto	Tasa de interés	Fecha de Vencimiento	
16/12/2020	J	500,000	7.75%	16/9/2023	
13/10/2020	K	1,000,000	7.75%	13/10/2023	
16/11/2020	L	1,000,000	7.75%	16/11/2023	
17/12/2020	M	500,000	7.75%	19/12/2023	
23/3/2021	N	300,000	7.75%	23/3/2024	
15/6/2021	O	500,000	7.50%	15/6/2024	
1/10/2021	P	500,000	7.25%	1/10/2024	
15/1/2022	Q	500,000	6.50%	15/8/2023	
15/1/2022	R	500,000	7.25%	15/1/2025	
14/2/2022	S	500,000	7.00%	14/2/2025	
15/2/2022	T	500,000	7.00%	14/2/2025	
2/3/2022	U	500,000	7.00%	17/4/2025	
14/7/2022	V	500,000	7.00%	15/8/2026	
14/11/2022	W	10,000	6.75%	16/11/2024	
		<u>\$ 7,310,000</u>			

*Handwritten signatures and initials.*

**PRIMERA PARTE**

- I. INFORMACION FINANCIERA DEL EMISOR**
  - A. Historia y desarrollo del solicitante
  - B. Pacto social y estatutos del solicitante
  - C. Descripción del negocio
  - D. Estructura organizativa
  - E. Propiedad, planta y equipo
  - F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc
  - G. Información sobre tendencias
  
- II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**
  - A. Liquidez
  - B. Recursos de Capital
  - C. Resultados de Operaciones
  - D. Análisis de Perspectivas
  
- III. DIRECTORES, DIGNATORIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS**
  - A. Identidad
    - i. Directores, dignatarios, ejecutivos y administradores
    - ii. Empleados de importancia y asesores
    - iii. Asesores legales y financieros
    - iv. Auditores
    - v. Designación de acuerdos o entendimientos
  - B. Compensación
  - C. Prácticas de la Directiva
  - D. Empleados
  - E. Propiedad accionaria
  
- IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES**
  - A. Identidad
  - B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor
  - C. Persona controladora
  - D. Cambios en el control accionarios
  
- V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES**
  - A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas
  - B. Interés de expertos y asesores

*Handwritten signature or initials*

**VI. TRATAMIENTO FISCAL**

**VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACION**

- A. Resumen de la estructura de capitalización
  - i. Acciones y títulos de participación
  - ii. Títulos de deuda
  - iii. Listado bursátil
- B. Descripción y derechos de los títulos
  - i. Acciones y títulos de participación
  - ii. Títulos de deuda
  - iii. Listado bursátil
- C. Información de mercado

**SEGUNDA PARTE**

I.RESUMEN FINANCIERO

**TERCERA PARTE**

I.ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

**CUARTA PARTE**

I.GOBIERNO CORPORATIVO

**QUINTA PARTE**

I.DIVULGACION

**PRIMERA PARTE**

**I. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR**

**A. HISTORIA Y DESARROLLO**

CORPORACION BELLA VISTA DE FINANZAS, S.A. es una sociedad anónima constituida y existente bajo las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública Número 2556 del 20 de septiembre de 1979, otorgada ante la Notaría Primera del Circuito de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público, al Rollo No. 2769, Imagen 0099.

El Emisor es 100% subsidiaria del Grupo Bella Vista Internacional, Inc., sociedad registrada el 15 de julio de 2013, bajo las leyes de la República de Panamá, en el Registro Público en la sección mercantil con ficha No. 809289 y documento No. 2431447.

El Emisor está sujeto a la supervisión de la Dirección General de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias, que, según la Ley, es la entidad encargada de supervisar a las personas dedicadas al negocio de empresas financieras en Panamá.

Su domicilio principal es en Bellavista, Calle 45 y Ave. Justo Arosemena, Edificio Balboa #4631, Local #3. La dirección postal del Emisor es el Apartado 0819-05690; Persona de contacto: Roberto E. Healy, correo electrónico [roberto.healy@miexito.net](mailto:roberto.healy@miexito.net). Su Teléfono es 227-2750 y Fax 227-2826.

El 20 de septiembre de 1979 fue constituida la sociedad Corporación Bellavista de Finanzas, S.A., la cual operó bajo la marca comercial Financiera Bella Vista, misma que se cambió a Soluciones Financieras Mi Éxito a partir de mayo 2014.

Inicialmente el grupo de accionistas eran:

- Lorenzo Romagosa Sr.
- Ricaurte Saval
- Wilfred Eskildsen
- Teresita Arosemena de Arias
- Carlos Bernard
- Alicia de Guinard
- Mery Arosemena de Coleman

Cuenta con tres sucursales; Casa Matriz, Penonomé y en David en el Centro Comercial Oteima.

Cuenta con autorización por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores para realizar emisiones como sigue:

Tipo de Papel	Resolución	Monto Aprobado	Emitido
VCN's	SMV No. 300-15 de 28 mayo de 2015	\$10,000,000	\$3,500,000
Bonos Corporativos	SMV No. 480-17 de 8 septiembre de 2017	\$10,000,000	\$7,800,000

Es importante recalcar que mantiene relaciones con importantes bancos de la ciudad, tales como: Banco General, Banistmo, Metrobank, Banco Aliado, BCT Bank, Prival Bank, Banco Internacional de Costa Rica, Unibank, MMG Bank, Capital Bank, Banco Nacional, Bi Bank y Bac Panamá quienes nos mantienen líneas de Crédito por la suma de \$9,300,000.00

**B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante**

No aplica para este emisor

**C. Descripción del Negocio**

Financiera Bella Vista inicia con el objetivo de contribuir en el crecimiento y desarrollo de Panamá a través de herramientas financieras personales creadas específicamente para jubilados, colaboradores de instituciones del estado y empresas privadas. En 1987 y con miras a satisfacer otras necesidades de sus clientes nace una nueva extensión de la Financiera Bella Vista: Crediviaje, una empresa cuyo principal producto era financiar viajes y paquetes turísticos, un negocio sumamente atractivo en ese entonces.

Panamá cambió muchísimo desde aquellos momentos en los 80's y ya para el 2008 se consolidan los distintos negocios en una sola empresa, Corporación Bellavista de Finanzas, S.A. la cual adquiere todos los activos y pasivos de Crediviaje.

La decisión de vender la empresa se dio en el año 2010 debido a motivos de índole personal. La Junta Directiva anterior decidió retirarse y pusieron la compañía en venta. La venta se cierra con Grupo Bella Vista Internacional en el mes de octubre 2013 y nace Soluciones Financieras Mi Éxito.

El giro principal de la empresa continúa siendo el de ser una institución financiera no bancaria, ofreciendo productos y servicios de crédito, tanto al sector consumo como empresarial (pequeños y medianos). En el caso del sector consumo, ofrecen préstamos personales, principalmente a través de descuento directo de salario o de pensión. Con respecto a las facilidades crediticias para el sector empresarial, ofrecen el producto de Factoring, Líneas

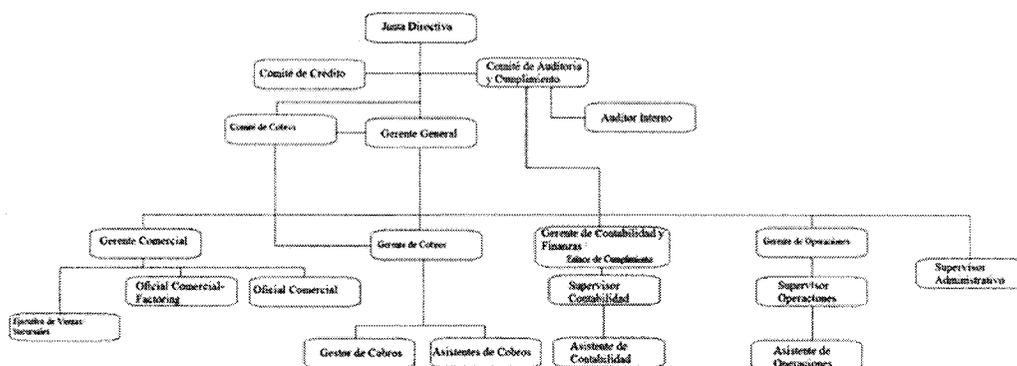
de Crédito Comerciales, Préstamos Comerciales a Pequeñas y Mediana Empresas.

En abril del 2015, la empresa lanza sus productos de facilidades de crédito comerciales (préstamos y líneas de crédito). En noviembre 2015, la Dirección General de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias le otorga a Corporación Bellavista de Finanzas, S.A. la licencia de leasing, logrando con esto cumplir con dos de las estrategias comerciales planteadas en diciembre 2014.

#### D. Estructura Organizativa

El Emisor es 100% subsidiaria del Grupo Bella Vista Internacional, Inc., sociedad registrada el 15 de julio de 2013, bajo las leyes de la República de Panamá, en el Registro Público en la sección mercantil con ficha No. 809289 y documento No. 2431447 y es tenedor del 100% de las acciones con derecho a voto de Corporación Bella Vista de Finanzas, S.A. que es una sociedad registrada bajo las leyes de República de Panamá, la cual inició operaciones el 20 de septiembre de 1979.

El siguiente cuadro muestra la estructura organizativa del Emisor:



*Handwritten signatures and initials, including 'RBJ' and 'Oll'.*

### E. Propiedad, Planta y Equipo

A continuación, detalle del mobiliario y equipo, neto al 31 de diciembre de 2022:

Inmueble	27,646
Mobiliario	3,888
Equipo Rodante	85,689
Mejoras a la Propiedad arrendada	15,863
Totales	<b>B/.133,086</b>

"SalDOS netos de depreciación

### Activos Intangibles

Al 31 de diciembre de 2022 la empresa mantiene activos intangibles correspondientes a licencias y programas por la suma de \$33,586.

### F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, Etc.

**CORPORACION BELLA VISTA DE FINANZAS, S.A.** cuenta con licencia para operar como empresa financiera, expedida mediante Resolución No. 174 del 8 de noviembre de 1979 e inscrita en el Registro de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias. Cuenta además con la licencia Comercial

Tipo B, expedida por la Dirección de Comercio interior del Ministerio de Comercio e Industrias.

### G. Información sobre Tendencias

**CORPORACION BELLA VISTA DE FINANZAS, S.A** durante el 2022 el mundo es sorprendido por el SARS COVID-19 la empresa se enfocó en mejorar su liquidez a través de una estrategia de mejorar los calces entre los activos y pasivos financieros, logrando dentro de los principales hitos la aprobación, por parte de la Superintendencia de Valores de Panamá, de la emisión de VCN's y Bonos Corporativos por US\$10,000,000.00.

Por otro lado, se aumenta las reservas de calidad de cartera tomando en consideración la disminución en el ritmo de crecimiento económico y, a la vez, mejorar la asignación de reservas por rango de mora específica.

Nos mantenemos al día en todo lo relacionado a tecnología, nuevas regulaciones con el fin de mantener la empresa con las mejores prácticas del sector.

## II- ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

### A. Liquidez

Al cierre del cuarto trimestre que terminó el 31 de diciembre de 2022, la empresa registra activos por un monto de \$26,534,284. De esta cifra, los préstamos por cobrar neto reportan el saldo de \$23,451,120 que representan el 88% y los activos líquidos compuestos por depósitos en bancos e inversiones asciende a \$1,790,758 que representan el 7% de los activos y el 5% restantes son otros activos.

### B. Recursos de Capital

Durante el cuarto trimestre 2022, los recursos utilizados han sido provenientes de los cobros de préstamos (giro normal del negocio), de la utilización de líneas de crédito bancarias a corto y mediano plazo, préstamos del Banco Nacional otorgado para apoyar la sostenibilidad a la crisis del COVID-19 y de la captación de fondos del mercado de valores a través de la colocación de Valores Comerciales Negociables (VCN's) y Bonos Corporativos colocados a través de la Bolsa de Valores de Panamá.

### C. Resultados de Operaciones

Al cierre del cuarto trimestre que reportamos, la empresa ha reflejado ingresos totales por la suma de \$4,043,990 y gastos totales por la suma de \$3,451,698 siendo los gastos más representativos \$1,316,680 correspondientes a gastos financieros generados por los financiamientos bancarios, VCN's y Bonos, provisión para posibles préstamos incobrables asciende \$441,925, los gastos generales y administrativos suman \$1,693,093 donde el salario a los empleados es \$626,946.

Al cierre de este periodo la utilidad antes de impuesto es de \$592,292

De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones de impuestos sobre la renta de Corporación Bellavista de Finanzas, S.A., están sujetas por las autoridades fiscales de la Dirección General de Ingresos de la República de Panamá.

#### D. Análisis de Perspectivas

La calificadora de riesgo Moody's Investors Service, ("Moody's"), estima cerrará el 2022 con un crecimiento del 7% y proyecta un crecimiento económico de 4% para 2023, lo que convertirá al país en la "economía más dinámica de la región".

Moody's indica que el modelo económico de Panamá lo mantiene en una recuperación constante tras la pandemia de coronavirus (COVID-19) del 2020. Indican que, siempre que haya dinamismo, sobre todo en relación con la inversión en el país, eso ayudará a Panamá a mantener un ritmo más favorable de crecimiento en comparación a otros países de la región y también frente a sus pares de calificación de riesgo, algo que calificaron de muy importante para nosotros.

Moody's expresó su preocupación por algunos aspectos financieros que podrían afectar el desempeño económico del país y que ya han llevado a Moody's a cambiar la perspectiva del país a "Negativa", dentro de los cuales figuran la gestión de la deuda pública de Panamá, el déficit fiscal y el déficit actuarial del programa de Invalidez, Vejez y Muerte (IVM) de la Caja de Seguro Social (CSS), ya que podría generar choques fiscales, y estos escenarios afectan directamente las perspectivas del país.

Sin embargo, Moody's señala como una fortaleza, pese a esos riesgos, la capacidad de Panamá para acceder a financiamiento de mercado a costos de endeudamiento relativamente bajos mantiene contenidos los riesgos de refinanciamiento y liquidez del gobierno.

Por otro lado, el Banco Mundial proyecta un crecimiento del 6.2% para el cierre de 2022 y prevé que, en el mediano plazo, el crecimiento del PIB se estabilizará en torno al 5 %, impulsado por la inversión y el consumo privados, mientras que la inversión y el consumo públicos deberían moderarse en un contexto de consolidación fiscal.

El Banco Mundial proyecta que la inflación será más alta en 2022 y 2023 debido al alza de los precios de los alimentos y el transporte, pero convergerá en un 2 % a mediano plazo.

El Banco Mundial indicó que se espera que la consolidación fiscal continúe y que el Gobierno cumpla con las metas de déficit establecidas en la Ley de Responsabilidad Social Fiscal, con lo que la relación entre deuda y PIB se estabilizará en el 64 %.

Adicionalmente indicó que el costo de la deuda es bajo (3,95 %), y más del 80 % de su volumen está sujeto a tasas de interés fijas y tiene un vencimiento promedio de 16 años. La persistencia de disturbios sociales, del cambio climático y de los desastres naturales pueden generar nuevos gastos.

### **III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS**

#### **A. Identidad, funciones y otras informaciones relacionadas.**

##### **i. Directores, dignatarios y principales ejecutivos del Emisor:**

Los actuales miembros de la Junta Directiva fueron ratificados en el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 22 de julio de 2022.

##### **Roberto Eduardo Healy - Presidente**

Nacionalidad: panameño  
Fecha de Nacimiento: 21 de mayo de 1965  
Domicilio Comercial: Calle 45, Bellavista y Ave Justo Arosemena, Edificio Balboa #4631, Local #3  
Apartado Postal: 0819-05690, Panamá  
Correo Electrónico: roberto.healy@miexito.net  
Teléfono: (507) 227-2750  
Fax: (507) 227-2826

Obtuvo el Bachiller en Ciencias en Wilkes College, Wilkes-Barre, Pensilvania. Lic. en Administración de Empresas. Actualmente es miembro de la Junta Directiva y Presidente de Corporación Bella Vista de Finanzas, S.A. responsable de administrar y desarrollar el negocio de la empresa que abarca las áreas de productos Financieros de Consumo y Comercial.

Anteriormente fue el Tesorero de Prococlé, el Vicepresidente Ejecutivo del Grupo Más Me Dan (enero 2013 a octubre 2013), Gerente General de Corporación Financiera del País (junio 2009 a diciembre 2012) y Gerente de Riesgo de Banco Panamá (junio 2008 a mayo 2009) tras una larga carrera en Banco Panamericano, donde inició su carrera en abril de 1991, llegando a ser

el responsable de crear el Departamento de Riesgo del banco, posición que ocupó hasta 2008.

**Jorge Alfredo Arauz Guardia - Presidente**

Nacionalidad: panameño  
Fecha de Nacimiento: 5 de septiembre de 1970  
Correo Electrónico: [jarauz@budgetpanama.com](mailto:jarauz@budgetpanama.com)  
Teléfono: (507) 214-8132

Estudió en la Escuela Centroamericana de Ganadería (Costa Rica), donde obtuvo el título de Ingeniero Agrónomo. Actualmente es el Gerente de Control de Activos Vehicular en Arrendadora Global, S.A. (Budget Rent a Car). Este puesto lo compagina con el de Presidente y Gerente de Agropecuaria Tocumen, S.A., y con la Presidencia de Inversiones Arauz Guardia.

**Robert Milton Cohen – Henríquez Wilson - Secretario**

Nacionalidad: panameño  
Fecha de Nacimiento: 30 de agosto de 1972  
Correo Electrónico: [titoenriqueztitoenriquez@gmail.com](mailto:titoenriqueztitoenriquez@gmail.com)  
Teléfono: (507) 6613-0225

Licenciado en Administración de Empresas en la Universidad Santa María La Antigua (USMA). Actualmente es el Secretario de Corporación Bella Vista de Finanzas, S.A., aunque lo compagina con el puesto de Gerente General en Atlas Internacional, S.A., donde es el responsable de la operación total de la empresa en la Zona Libre de Colón, en los aspectos administrativos y comerciales.

**José Luis García de Paredes – Tesorero**

Nacionalidad: panameño  
Fecha de Nacimiento: 15 de abril de 1967  
Correo Electrónico: [jluisgdep@gmail.com](mailto:jluisgdep@gmail.com)  
Teléfono: (507) 399-6110

Graduado en Clark University, Worcester, Massachusetts en Economía y con un MBA en Finanzas en la Catholic University of America, en Washington D.C.; Tesorero de Corporación Bella Vista de Finanzas, S.A.; Actualmente es

Director del Grupo Melo, de BAISA, Grupo CALESA, de Plantación ORO FARMS (Guatemala), de la Inmobiliaria San Nicolás (Guatemala), de Formularios Continuos de Centro América (Guatemala) y, por último, fue Director de Banco Nacional de Panamá, hasta noviembre de 2016.

**José Ildio Carrizo C. – Vocal**

Nacionalidad: panameño  
Fecha de Nacimiento: 23 de enero de 1978  
Correo Electrónico: josecarrizo78@gmail.com  
Teléfono: (507) 226-0891

Licenciado en Administración de Empresas en la Universidad Latina de Panamá. Actualmente es Supervisor de Créditos y Cobros en el Grupo Corporativo Pérez, donde se encarga del análisis de los créditos a las empresas y entidades financieras, a parte ser el encargado de la cartera de cobros a bancos y otras entidades financieras.

**José Miguel Alemán Healy – Vocal**

Nacionalidad: panameño  
Fecha de nacimiento: 8 de mayo de 1956  
Correo Electrónico: [jaleman@aramolaw.com](mailto:jaleman@aramolaw.com)  
Teléfono: (507) 270-1011

Licenciado en Ciencias Políticas en Ripon College (Wisconsin), y Doctor en Jurisprudencia en la Universidad de Tulane (Nueva Orleans). Actualmente es Socio Fundador de Arias, Alemán & Mora; Presidente y miembro de la Junta Directiva de Multibank Seguros, S.A.; Miembro de la Junta Directiva de Aramo Trust Co. Limited, Aramo Fiduciary Services y Multibank, Inc; ha tenido numerosos cargos públicos siendo los de mayor relevancia Consejero Nacional de Relaciones Exteriores (2009-2011), Vicepresidente del Comité Nacional del Centenario (2002-2003), Ministro de Relaciones Exteriores (1999-2003) y Viceministro de Gobierno y Justicia (1991).

**Ricardo Eduardo Healy – Vocal**

Nacionalidad: panameño  
Fecha de Nacimiento: 21 de mayo de 1965  
Correo Electrónico: [prococle@cwpanama.net](mailto:prococle@cwpanama.net)  
Teléfono: (507) 991-0381

Actualmente es el Gerente General de Prococle, S.A., antigua Promotora Coclesana, S.A. Se trata de una empresa familiar fundada por los hermanos

Healy, que se dedica a realizar proyectos urbanísticos por la zona de Penonomé.

### **Comité de Auditoría**

El comité de Auditoría está compuesto por las siguientes personas:

#### **Juan Ramón Porras Boyd**

Bachillerato de Ciencias en Ingeniería Mecánica por la University of Notre Dame Du Lac (South Bend, IN, EUA) y Maestría en Administración de Negocios con enfoque en Empresarialismo y Finanzas.

Actualmente es el Gerente General Latinoamérica desde 2006 de Globastar Inc.

#### **Jorge Luis García de Paredes**

Graduado en Clark University, Worcester, Massachusetts en Economía y con un MBA en Finanzas en la Catholic University of America, en Washington D.C.; Tesorero de Corporación Bella Vista de Finanzas, S.A.; Actualmente es Director del Grupo Melo, de BAISA, Grupo CALESA, de Plantación ORO FARMS (Guatemala), de la Inmobiliaria San Nicolás (Guatemala), de Formularios Continuos de Centro América (Guatemala). y, por último, fue Director de Banco Nacional de Panamá, hasta noviembre de 2016.

#### **José Miguel Alemán**

También es miembro de la Junta Directiva del Emisor.

Licenciado en Ciencias Políticas en Ripon College (Wisconsin), y Doctor en Jurisprudencia en la Universidad de Tulane (Nueva Orleans). Actualmente es

Socio Fundador de Arias, Alemán & Mora; Presidente y miembro de la Junta Directiva de Multibank Seguros, S.A.; Miembro de la Junta Directiva de Aramo Trust Co. Limited, Aramo Fiduciary Services y Multibank, Inc; ha

tenido numerosos cargos públicos siendo los de mayor relevancia Consejero Nacional de Relaciones Exteriores (2009-2011), Vicepresidente del Comité Nacional del Centenario (2002-2003), Ministro de Relaciones Exteriores (1999-2003) y Viceministro de Gobierno y Justicia (1991).

### **Miguel Carrizo**

Licenciado en Derecho y Ciencias Políticas en la Universidad Santa María La Antigua (USMA), y postgrado en Alta Gerencia en la Universidad Interamericana de Panamá.

Actualmente es abogado en el Bufete Carrizo. Anteriormente fue Gerente General en el Hotel La Pradera.

### **Roberto E. Healy**

Actualmente es miembro de la Junta Directiva y Presidente de Corporación Bella Vista de Finanzas, S.A. responsable de administrar y desarrollar el negocio de la empresa que abarca las áreas de productos Financieros de Consumo y Comercial.

### **Comité de Crédito**

El Comité de Crédito está compuesto por las siguientes personas, todos ellos miembros de la Junta Directiva,

- Robert Milton Cohen Henríquez
- José Luis García de Paredes
- José Carrizo
- Jorge Arauz
- Roberto Healy

**Comité de ALCO**

El Comité de ALCO está compuesto por las siguientes personas, todos ellos miembros de la Junta Directiva,

- Robert Milton Cohen Henríquez
- José Luis García de Paredes
- José Miguel Alemán
- Roberto Healy

**ii. Empleados de Importancia y Asesores**

A la fecha, el Emisor cuenta con 2 personas en posiciones ejecutivas, siendo estas:

**Elvia Aparicio:**

Nacionalidad: panameña

Fecha de Nacimiento: 19 de marzo de 1972

Domicilio Comercial: Calle 45, Bellavista y Ave Justo Arosemena, Edificio Balboa #4631, Local #3

Correo electrónico: [Elvia.aparicio@miexito.net](mailto:Elvia.aparicio@miexito.net)

Teléfono: 227-2750

Licenciada en Administración en Banca y Finanzas en la Universidad Latina de Panamá, Postgrado en Alta Gerencia y Maestría en Gerencia Estratégica de la Universidad Interamericana de Panamá. Actualmente es la Gerente Comercial responsable de las estrategias establecidas por la Junta Directiva para el seguimiento del equipo de ventas, cumplimiento de metas y evaluaciones de las facilidades de crédito Comerciales y de Consumo, siempre manteniendo la responsabilidad de minimizar los riesgos y resultados positivos de la Empresa.

**Ana María Saavedra Vásquez:**

Nacionalidad: panameña  
Fecha de nacimiento: 16 de mayo de 1973  
Domicilio Comercial: Calle 45, Bellavista y Ave Justo Arosemena, Edificio Balboa #4631, Local #3  
Correo electrónico: [ana.saavedra@miexito.net](mailto:ana.saavedra@miexito.net)  
Teléfono: 227-2750

Licenciada en Contabilidad en la Universidad de Panamá; Post-Grado en Contabilidad con Especialización en Contraloría. Actualmente es Gerente de Contabilidad y Finanzas, además es el Enlace de Cumplimiento de la Empresa. Donde es la encargada de administrar eficiente y eficazmente los recursos financieros de la empresa.

**iii. Asesores Legales**

Las siguientes firmas de abogados fungen como principales asesores legales externos del Emisor:

- Castro y Berguido: Licenciado Carlos A. Berguido
- Tapia, Linares & Alfaro: Licenciado Adolfo Linares
- Licenciada Angela Healy
- Legal Alliance: Licenciado Eduardo Leblanc

El Emisor ha designado a **Morgan & Morgan** como su asesor legal externo para la preparación de la documentación legal requerida para la presente Emisión.

**Morgan & Morgan**

Dirección comercial: Avenida Paseo del Mar, Costa del Este, Torre MMG  
Piso 25  
Apartado Postal: 0832-00232

Persona de contacto: Ricardo Arias A.  
Correo electrónico: [ricardo.arias@morimor.com](mailto:ricardo.arias@morimor.com)  
<https://www.morimor.com/lawfim>  
Teléfono: (507) 265-7777  
Fax: (507) 225-7700

**iv. Auditores**

La siguiente firma de auditoria funge como auditor externo del Emisor:

**Nexia Auditores (Panamá)**

Dirección comercial: Cl Acueducto Vía Brasil, Edificio Nexia 405, Piso 6

Ciudad de Panamá, Panamá

Persona de contacto: Bartolomé Mafla (Socio Director)

Teléfono: (507) 302-7800

www.nexia.com

Nexia Auditores ha actuado como auditor externo del Emisor durante los seis (7) años fiscales más recientes.

**v. Designación por acuerdos o entendimientos:**

A la fecha, ningún director, Dignatario, Ejecutivo o empleado del Emisor ha sido designado en su cargo sobre la base de arreglos o entendimientos con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores del Emisor.

No existe contrato formal de prestación de servicios entre el Emisor y sus Directores. La relación se rige por lo establecido en la Junta de Accionistas, adicionalmente a las dietas establecidas para cada Director, no se les reconocen beneficios adicionales.

**B. Compensación**

Los Directores y Dignatarios del Emisor reciben compensaciones en concepto de dietas por su participación en las reuniones de Junta Directiva y Comités. El monto de la compensación pagada a los Directores y Dignatarios en concepto de dietas para el periodo a 2022 asciende a US\$31,050.

Los Directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, por parte del Emisor, ni éste les reconoce beneficios adicionales, excepto por el pago de dietas por la asistencia a la Junta General de Accionistas, Junta Directiva y Comités de los que forman parte.

El monto de la compensación pagada a los Ejecutivos Principales, para el periodo 2022 fue de \$223,600 por concepto de salario y beneficios.

### C. Prácticas de la Directiva

La Junta Directiva se reúne mensualmente para revisar los resultados mensuales de la empresa (balance de situación, estado de resultados, liquidez, ratios financieros). También se presenta un informe completo de la situación actual de la empresa, de los créditos otorgados previamente aprobados en Comité de Crédito, de los cambios significativos en la cartera, morosidad y Cumplimiento de la Ley 23 del 27 de abril del 2015, etc. Se analizan diversos temas relacionados al desenvolvimiento del giro del negocio tales como expansión, políticas de créditos, planes de acción, noticias relacionadas al negocio financiero, etc.

### D. Empleados

Al 31 de diciembre de 2022, la empresa cuenta con 32 empleados distribuidos entre las diferentes áreas de negocio y administración. Los empleados no están organizados en sindicatos, ni amparados por ninguna convención colectiva de trabajo.

### E. Propiedad Accionaria

El capital social autorizado de la sociedad es de novecientos mil dólares (\$2,000,000.00) moneda legal de los Estados Unidos de Norteamérica, dividido en novecientas (2,000) acciones con un valor nominal de mil dólares (1,000) cada una.

Los Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores y los Otros empleados no son poseedores directos de las acciones del Emisor.

Grupo de Empleados	% respecto del total de acciones comunes y en circulación	Numero de Accionistas	% que representan respecto de la cantidad total de accionistas
Directores	0%	0	0%
Dignatarios	0%	0	0%
Ejecutivos	0%	0	0%
Administradores	0%	0	0%
Otros empleados	0%	0	0%
<b>Total</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

#### **IV. Accionistas Principales**

##### **A. Identidad**

Las acciones emitidas y en circulación están distribuidas entre 1 accionista.

##### **B. Presentación titular de la composición accionaria del emisor:**

Corporación Bella Vista de Finanzas, S.A. es una subsidiaria 100% de Grupo Bella Vista Internacional, Inc., único accionista y compañía controladora del Emisor la cual está registrada bajo las leyes de la República de Panamá, en el Registro Público en la sección mercantil, con ficha No. 809289 y documento No. 2431447 desde el 15 de julio de 2013.

##### **C. Persona Controladora**

No aplica

##### **D. Cambios en el control accionario**

No aplica

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

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

El Emisor ha incurrido en transacciones en el curso ordinario del negocio con partes relacionadas tales como accionistas, compañías relacionadas no consolidadas, directores y personal gerencial clave.

##### **B. Interés de expertos y asesores**

Ninguno de los expertos o asesores que han prestado servicios al Emisor respecto de la presentación de este Prospecto Informativo son a su vez, Accionista, Director o Dignatario del Emisor.

Ni MMG Bank Corporation, en su condición de agente de pago, colocador y puesto de bolsa autorizado de los VCN's; ni Morgan & Morgan, en su condición de asesora legal

del Emisor para los fines del trámite de registro de los VCN's ante la Superintendencia de Mercado de Valores; ni Central Latinoamericana de Valores (Latinclear), en su condición de central de valores; ni la Bolsa de Valores de Panamá S.A., en su condición de bolsa de valores, son partes relacionadas del Emisor.

## VI. TRATAMIENTO FISCAL

La empresa realiza el cálculo de su impuesto sobre la renta basándose en el método tradicional, ya que la renta resulta mayor entre la renta neta gravable calculada por el método tradicional a una tasa vigente sobre la renta neta gravable y la renta que resulte de deducir del total de sus ingresos gravables el 99.27% de este.

## VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACION

### A. Resumen de la estructura de capitalización

#### i. Acciones y títulos de participación

Al 31 de diciembre 2022 se encontraban emitidas y en circulación 2,000 acciones con valor nominal por un monto de \$2,000,000.00.

#### ii. Títulos de deuda

No aplica

#### iii. Listado bursátil

No aplica

### B. Descripción y derechos de los títulos

#### i. Acciones y títulos de participación

Al 31 de diciembre 2022 se encontraban emitidas y en circulación 2,000 acciones con valor nominal por un monto de \$2,000,000.00 y acciones preferidas por un monto de \$900,000.00

#### ii. Títulos de deuda

No aplica

#### iii. Listado bursátil

No aplica

**C. Información de mercado**

El principal negocio de la empresa es el otorgamiento de préstamos ya sea a préstamos personales (consumo), leasing, préstamos personales con garantía hipotecaria, préstamos comerciales, líneas de crédito y factoring. Este es un segmento muy competitivo en el cual participan bancos financieros y empresas especializadas que se dedican al negocio. No obstante, la empresa cuenta con personal de mucha experiencia en estas ramas y unas políticas de crédito acordes a las necesidades y realidades del mercado.

*Handwritten signature*

- SEGUNDA PARTE -

H. RESUMEN FINANCIERO

<b>ESTADO DE SITUACION FINANCIERA</b>	<b>Dic-2022</b>	<b>Dic-2021</b>	<b>Dic-2020</b>	<b>Dic-2019</b>	<b>Dic-2018</b>
Ingresos por intereses	2,711,540	2,345,059	2,653,542	2,603,514	2,352,467
Ingresos Totales	4,043,990	3,436,063	3,538,349	3,599,864	3,266,760
Gastos por intereses	1,316,680	1,322,196	1,335,911	1,158,754	1,047,916
Gastos de Operación	1,693,093	1,374,747	1,359,571	1,693,164	1,606,432
Acciones emitidas y en circulación	2,000	2,000	2,000	900	900
Utilidad o Pérdida por Acción	296	155	168	352	288
Utilidad o Pérdida	485,763	310,791	336,638	317,216	259,482
<b>BALANCE GENERAL</b>	<b>Dic-2022</b>	<b>Dic-2021</b>	<b>Dic-2020</b>	<b>Dic-2019</b>	<b>Dic-2018</b>
Préstamos	31,394,379	27,625,429	27,034,184	27,395,721	25,258,800
Efectivo, efectos de caja	1,603,684	2,244,188	1,877,274	1,070,702	928,298
Depósito	0	0	0	0	0
Inversiones	28,394	358,394	358,394	328,394	300,000
Total de Activos	26,534,284	24,323,223	22,156,047	20,428,525	17,912,531
Total de Depósitos		0	0	0	0
Deuda Total	10,410,572	8,282,485	7,216,202	7,440,219	7,343,955
Pasivos Totales	22,588,649	20,719,262	18,771,647	18,093,203	16,015,497
Préstamos Netos	23,451,120	19,968,396	19,166,602	18,308,633	15,934,046
Obligaciones en Valores	10,742,000	11,236,000	10,349,000	9,438,000	7,452,000
Acciones Preferidas	900	900	900	830	480
Acción Común	2,000	2,000	2,000	900	900
Capital Pagado	2,900,000	2,900,000	2,900,000	1,730,000	1,380,000
Operación y Reservas	737,909	564,385	536,980	470,406	230,137
Patrimonio Total	3,945,635	3,603,960	3,384,400	2,335,322	1,897,034
Dividendo	142,679	81,000	463,950	71,325	118,200
Morosidad	298,108	277,609	556,579	265,899	210,156
Reserva	737,909	564,385	536,980	470,406	230,137
Cartera Total	23,451,120	19,968,396	19,166,602	18,308,633	15,934,046
<b>Razones Financieras</b>	<b>Dic-2022</b>	<b>Dic-2021</b>	<b>Dic-2020</b>	<b>Dic-2019</b>	<b>Dic-2018</b>
Total de Activos / Total de Pasivos	1.17	1.17	1.18	1.13	1.12
Total de Pasivos / Total de Activos	0.85	0.85	0.85	0.89	0.89
Dividendo / Acción Común	71.34	40.50	231.98	79.25	131.33
Efectivo + Depósitos+ Inversiones / Total de Depósitos	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Efectivo + Depósitos+ Inversiones / Total de Activos	0.00	0.01	0.02	0.02	0.02
Deuda Total / Patrimonio	2.64	2.30	2.13	3.19	3.87
Préstamos / Total de Activos	0.88	0.82	0.87	0.90	0.89
Préstamos Netos / Total de Depósitos	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Gastos de Operación / Ingresos Totales	0.42	0.40	0.38	0.47	0.49
Morosidad / Reserva	0.40	0.49	1.04	0.57	0.91
Morosidad / Cartera Neta	0.01	0.01	0.03	0.01	0.01
Utilidad o Pérdida del Período / Patrimonio Total	0.12	0.09	0.10	0.14	0.14

*Handwritten signature/initials in blue ink.*

- TERCERA PARTE -

**I. ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**

Se adjuntan los estados financieros consolidados auditados por Nexia Auditores del Emisor para los años terminados al 31 de diciembre de 2022 – 2021.

Ver anexos al final

- CUARTA PARTE -

**I. GOBIERNO CORPORATIVO**

A la fecha, Corporación Bellavista de Finanzas, S.A. no ha adoptado las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo de conformidad con estándares internacionales y con las guías y principios contenidos en el Acuerdo 12-2003 del 11 de noviembre del 2003, por el cual se recomienda guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores.

No obstante, lo anterior, mediante Acta de Junta Directiva del Emisor, No. 001/2013, la Junta Directiva del Emisor aprobó el establecimiento de un Comité de Auditoría y Cumplimiento, Comité de Crédito y EL Comité de Cobros

El Comité de Auditoría y Cumplimiento del Emisor está integrado por 4 directivos asignados por la Junta Directiva, el auditor interno y el Gerente General, tiene el objetivo de velar que la administración del Emisor esté en cumplimiento con las políticas y procedimientos aprobados por la Junta Directiva, además de velar por el cumplimiento de los límites de riesgo y los controles. Las funciones del Comité de Auditoría del Emisor, entre otras, son:

- (a) Contratar los servicios de auditoría interna y externa;
- (b) Velar porque se haga una auditoría integral, interna, una vez al año y que se lleven a cabo auditorías adicionales en las áreas que la unidad de auditoría interna recomiende;
- (c) Revisar anualmente la nota a la Gerencia preparada por los Auditores externos; y
- (d) Analizar los reportes presentados por la auditoría interna y hacer un informe a la Junta Directiva para su análisis y recomendaciones para corregir las deficiencias.

*Handwritten signature/initials*

(e.) Evaluar, supervisar y asignar el presupuesto al Enlace de Cumplimiento para el buen desempeño y cumplimiento de los procesos de cumplimiento de la empresa.

El Comité de Crédito del Emisor está integrado por 5 directivos asignados por la Junta Directiva, adicional Gerente General y Gerente Comercial; tiene el objetivo de recomendar a la Junta Directiva las políticas de crédito que regulan los productos que ofrece el Emisor y velar que las mismas se mantengan competitivas manteniendo el riesgo crediticio dentro de los márgenes aceptados por la Junta Directiva. Las funciones del Comité de Crédito del Emisor, entre otras, son:

- (1) Proponer a la Junta Directiva las políticas de crédito que regularán los productos de crédito del Emisor;
- (2) La revisión de dichas políticas de crédito periódicamente para verificar que las mismas estén generando créditos dentro de los márgenes de riesgos aprobados por la Junta Directiva y a la vez manteniendo niveles de competitividad;
- (3) Analizar aquellas propuestas/ solicitudes de crédito que por los límites aprobados por la Junta Directiva conllevan la aprobación de este comité, a la vez que recomendar aquellos que por políticas requieran ser elevados a Junta Directiva; y
- (4) Analizar los informes de morosidad con miras a velar que las mismas estén dentro de los márgenes aceptados.

El Comité de Cobros del Emisor está integrado por 2 directivos asignados por la Junta Directiva, Gerente General, Gerente Comercial y Gerente de Cobros; tiene como objetivo darle seguimiento al comportamiento y calidad de la cartera, analizando los buckets de mora y su desplazamiento al igual que evaluar el desempeño de los programas de crédito que son aprobados por el Comité de Crédito.

- QUINTA PARTE -

I. DIVULGACION

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No. 18-2000 del 11 de octubre de 2000, el emisor deberá divulgar el informe de Actualización Anual entre los inversionistas y el público en general, dentro de los 60 días posteriores al cierre anual. Para tales efectos, nuestra información financiera es publicada en la Bolsa de Valores de Panamá y en la Comisión Nacional de Valores; también está disponible para entregar a cualquier personal que lo solicite.

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



---

Roberto Healy  
Presidente

Informe de los Auditores Independientes a la Junta  
Directiva y Accionistas de  
**Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.**  
Estados Financieros  
Por el año terminado el 31-12-22  
13 de marzo de 2023

*Handwritten signature*

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Estados Financieros

Año terminado al 31 de diciembre de 2022

### Tabla de Contenido

	<u>Formularios</u>
Información General	EF-1
Informe de los Auditores Independientes	EF-2
Estado de Situación Financiera	EF-3
Estado de Resultados Integrales	EF-4
Estado de Cambios en el Patrimonio	EF-5
Estado de Flujos de Efectivo	EF-6
Notas a los Estados Financieros	EF-7

*Handwritten signature*

**Estados Financieros e Información General**

**Nombre de la Financiera:** Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

**Dirección:** Avenida Justo Arosemena, Calle 45, Edificio Balboa, Local No.3

**Teléfono:** 227-2750 **Apartado:** 0819-05690 **Zona** \_\_\_\_\_

**Dignatarios:**

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>
Roberto Healy	Presidente
José Luis García De Paredes	Tesorero
Robert Cohen Henríquez	Secretario

**Gerente General:** Roberto Healy

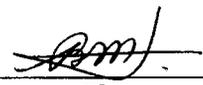
**Nombre**

**Representante Legal:** Roberto Healy

**Nombre**

**Número de Empleados:** 32

**Certificado por el Contador Público Autorizado:**

<u>Bartolomé Mafla H.</u>	<u>8-372-217</u>	<u>2867</u>	<u></u>
<b>Nombre</b>	<b>Cédula</b>	<b>Número de la Licencia</b>	<b>Firma</b>

*Handwritten notes:*  
  


**EF-2**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES A LA JUNTA DIRECTIVA Y ACCIONISTAS DE CORPORACIÓN BELLAVISTA DE FINANZAS, S.A.**

*Opinión*

Hemos auditado los estados financieros de Corporación Bellavista de Finanzas, S.A. (la Financiera), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Corporación Bellavista de Finanzas, S.A., al 31 de diciembre de 2022, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

*Fundamento de la Opinión*

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Financiera de conformidad con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

*Cuestiones Clave de la Auditoría*

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según a juicio profesional, han sido las más significativas en nuestra auditoría de los estados financieros del año actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que no existen cuestiones clave de la auditoría, que deban comunicarse en nuestro informe.

*all*

*Responsabilidad de la Administración y del Gobierno de la Financiera en Relación con los Estados Financieros*

La Administración de la Financiera es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación y presentación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Financiera de continuar como empresa en funcionamiento, haciendo las revelaciones requeridas y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene intención de liquidar la Financiera o de cesar sus operaciones.

Los integrantes del gobierno de la Financiera son responsables de la supervisión de información financiera de la Financiera.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Financiera.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicables y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Financiera para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Financiera deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Financiera en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de la realización planificada de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier diferencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Financiera una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les comunicamos a ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Financiera, determinamos las que han sido de lo más significativas en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería de comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

*Handwritten signature*

*Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios*

De conformidad con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría de Corporación Bellavista de Finanzas, S.A., para el año terminado al 31 de diciembre de 2022, se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por: socio encargado Bartolomé Mafla H., socio revisor de control de calidad Edgar A. Barsallo D., gerente Wendy Avilés y encargado Eric Sánchez.

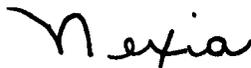
El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Bartolomé Mafla H.



**Bartolomé Mafla H.**

Presidente

C.P.A. No.2867



**Nexia Auditores (Panamá) S.C.**

Panamá, República de Panamá

13 de marzo de 2023



**Estado de Situación Financiera**  
**Al 31 de diciembre de 2022**

	Notas	2022	2021
<b>ACTIVOS</b>			
Efectivo	5	B/. 1,603,684	B/. 2,244,188
Depósitos a plazo fijo	5	158,680	138,680
Inversiones	6	28,394	358,394
<b>Préstamos por cobrar</b>			
Préstamos por cobrar	7, 15	31,394,379	27,625,429
Menos:			
Reserva para posibles préstamos incobrables	7	(737,909)	(564,385)
Intereses, seguros y comisiones no devengados	7	(7,205,350)	(7,092,648)
<b>Total de préstamos por cobrar, netos</b>		<u>23,451,120</u>	<u>19,968,396</u>
Mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada, neto	8	133,085	70,601
Activos intangibles, neto	9	33,585	55,630
Cuentas por cobrar otras		88,639	84,946
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	10	13,816	5,062
Gastos e impuestos pagados por anticipado	11	58,437	123,316
Activos adjudicados para la venta	12	842,698	1,214,721
Depósitos en garantía y otros activos	13	79,869	13,531
Fondo de cesantía		<u>42,276</u>	<u>45,757</u>
<b>Total de activos</b>		<u>B/. 26,534,283</u>	<u>B/. 24,323,222</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos</b>			
Valores comerciales negociables	14	B/. 3,442,000	B/. 5,449,000
Obligaciones bancarias	7, 15	7,480,572	5,634,925
Bonos	16	2,895,000	2,510,560
Bonos corporativos	17	7,310,000	5,787,000
Préstamos por pagar otros	18	35,000	97,000
Préstamos por pagar entre partes relacionadas	10	-	40,000
Otros pasivos	19	1,389,923	1,168,179
Provisión para prima de antigüedad	20	<u>36,154</u>	<u>32,598</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u>22,588,649</u>	<u>20,719,262</u>
<b>Contingencias y compromisos</b>			
	26		
<b>Patrimonio</b>			
Capital en acciones comunes	21	2,000,000	2,000,000
Capital en acciones preferidas	21	900,000	900,000
Utilidades no distribuidas		1,072,789	729,706
Impuesto complementario		<u>(27,155)</u>	<u>(25,746)</u>
<b>Total de patrimonio</b>		<u>3,945,634</u>	<u>3,603,960</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>B/. 26,534,283</u>	<u>B/. 24,323,222</u>

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

*Handwritten signature/initials*

**Estado de Resultados Integrales**  
**Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022**

	Notas	<u>2022</u>	<u>2021</u>	
<b>Ingresos</b>				
Intereses ganados	B/.	2,715,738	B/.	2,344,293
Comisiones ganadas		654,619		646,035
Factor de descuento		184,470		144,403
<b>Total ingresos</b>		<u>3,554,827</u>		<u>3,134,731</u>
Gastos de intereses y comisiones	10	<u>(1,316,680)</u>		<u>(1,322,196)</u>
<b>Ingresos netos por intereses y comisiones</b>		<u>2,238,147</u>		<u>1,812,535</u>
Provisión y cargo para posibles préstamos incobrables	7	(431,750)		(370,000)
Otros ingresos operacionales	24	306,301		276,369
<b>Total de ingresos operacionales neto</b>		<u>2,112,698</u>		<u>1,718,904</u>
<b>Otros ingresos financieros</b>		<u>182,861</u>		<u>24,962</u>
<b>Gastos de operación y financiamiento</b>				
Salarios y otros beneficios a empleados	10, 22	(626,945)		(628,316)
Honorarios profesionales		(200,532)		(99,718)
Impuestos		(165,324)		(154,641)
Publicidad y propaganda		(112,751)		(52,341)
Alquileres		(82,286)		(83,484)
Amortización de activos intangibles	9	(57,273)		(35,975)
Reparaciones y mantenimiento		(43,140)		(49,249)
Electricidad, agua y teléfono		(33,760)		(25,291)
Dietas	10	(31,050)		(39,950)
Depreciación y amortización	8	(26,979)		(23,462)
Cuotas y suscripciones		(7,497)		(6,709)
Seguros		(5,569)		(4,249)
Combustibles y lubricantes		(4,376)		(3,508)
Papelería y útiles de oficina		(3,310)		(3,278)
Vigilancia y seguridad		(1,763)		(1,474)
Donaciones		(825)		(1,225)
Otros gastos de operación	23	<u>(299,887)</u>		<u>(161,876)</u>
<b>Total de gastos de operación y financiamiento</b>		<u>(1,703,267)</u>		<u>(1,374,746)</u>
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>		592,292		369,120
Impuesto sobre la renta	25	<u>(106,529)</u>		<u>(58,329)</u>
<b>Utilidad neta</b>		<u>B/.</u> 485,763		<u>B/.</u> 310,791

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

**Estado de Cambios en el Patrimonio**  
**Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022**

	Nota	Capital en acciones comunes	Capital en acciones preferidas	Utilidades no distribuidas	Impuesto complementario	Total
<b>Saldo al 1 de enero de 2021</b>	21	B/. 2,000,000	B/. 900,000	B/. 499,915	B/. (15,515)	B/. 3,384,400
Utilidad neta		-	-	310,791	-	310,791
Distribución de dividendos		-	-	(81,000)	-	(81,000)
Impuesto complementario pagado		-	-	-	(13,471)	(13,471)
Impuesto complementario aplicado		-	-	-	3,240	3,240
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	21	2,000,000	900,000	729,706	(25,746)	3,603,960
Utilidad neta		-	-	485,763	-	485,763
Distribución de dividendos		-	-	(142,680)	-	(142,680)
Impuesto complementario pagado		-	-	-	(7,116)	(7,116)
Impuesto complementario aplicado		-	-	-	5,707	5,707
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	21	<u>B/. 2,000,000</u>	<u>B/. 900,000</u>	<u>B/. 1,072,789</u>	<u>B/. (27,155)</u>	<u>B/. 3,945,634</u>

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

*Handwritten initials/signature*

**Estado de Flujos de Efectivo**  
**Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022**

	Notas	2022	2021
<b>Flujos de efectivo por actividades de operaciones</b>			
Utilidad neta		B/. 485,763	B/. 310,791
Ajustes por:			
Aumento en la provisión para posibles préstamos incobrables	7	431,750	370,000
Depreciación y amortización de mobiliario, equipo y mejoras	8	26,979	23,462
Amortización de activos intangibles	9	57,273	35,975
Provisión de prima de antigüedad e indemnización	20	8,495	12,672
<b>Resultados de las operaciones antes del movimiento en el capital de trabajo:</b>		1,010,260	752,900
Préstamos por cobrar, bruto	7	(4,027,176)	(933,840)
Intereses, seguros y comisiones no devengados		112,702	(237,954)
Cuentas por cobrar otras		(3,693)	(20,672)
Gastos e impuestos pagados por anticipado		64,879	(77,638)
Activos adjudicados para la venta		372,023	(952,149)
Depósitos en garantía y otros activos		(66,338)	2,235
Fondo de cesantía		3,481	(8,749)
Otros pasivos		221,744	(6,450)
Pagos de prima de antigüedad e indemnización	20	(4,939)	(11,890)
<b>Flujos de efectivo usados en las actividades de operación</b>		<u>(2,317,057)</u>	<u>(1,494,207)</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión</b>			
Depósitos a plazo fijo		(20,000)	1,707
Inversiones	6	330,000	-
Adiciones de mobiliario, equipo y mejoras	8	(89,463)	(11,156)
Activos intangibles, neto	9	(35,228)	(16,976)
<b>Flujos de efectivo provistos por (usados en) las actividades de inversión</b>		<u>185,309</u>	<u>(26,425)</u>
<b>Flujos de efectivo actividades de financiamiento</b>			
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas		(8,754)	25,494
Provisto de nuevas obligaciones bancarias		4,500,173	10,089,650
Usados en cancelaciones de obligaciones bancarias		(2,654,526)	(9,335,367)
Préstamos por pagar otros		(62,000)	2,000
Préstamos por pagar entre partes relacionadas		(40,000)	10,000
Provisto de la emisión de nuevos valores comerciales negociables		3,442,000	5,943,000
Usados en cancelaciones de valores comerciales negociables		(5,449,000)	(5,279,000)
Provistos de la emisión de nuevos bonos		1,670,000	1,475,000
Usados en cancelaciones de bonos		(1,285,560)	(1,175,000)
Provistos de la emisión de bonos corporativos		3,015,000	1,720,000
Usados en cancelaciones de bonos corporativos		(1,492,000)	(1,497,000)
Dividendos distribuidos		(142,680)	(81,000)
Impuesto complementario		(1,409)	(10,231)
<b>Flujos de efectivo provistos por las actividades de financiamiento</b>		<u>1,491,244</u>	<u>1,887,546</u>
<b>(Disminución) aumento en el efectivo</b>		(640,504)	366,914
Efectivo al inicio del año		<u>2,244,188</u>	<u>1,877,274</u>
<b>Efectivo al final del año</b>	5	<u>B/. 1,603,684</u>	<u>B/. 2,244,188</u>

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

*Handwritten signature/initials*

**Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022**

---

**(1) Información corporativa**

Corporación Bellavista de Finanzas, S.A. (la Financiera), es una sociedad anónima constituida conforme a las leyes de la República de Panamá en septiembre de 1979, y está inscrita en el Registro Público en el Rollo 2769, Imagen 99 y Ficha 44827 de la sección mercantil. Su principal actividad es establecer, gestionar, y llevar a cabo en general el negocio de financiamiento.

La Financiera está regulada y supervisada por el Ministerio de Comercio e Industrias de acuerdo a la Ley No.42 del 23 de julio de 2001, y la Superintendencia del Mercado de Valores de acuerdo a la Ley No.67 del 1 de septiembre de 2011.

La oficina principal de la Financiera se encuentra ubicada en Calle 45 Bellavista y Avenida Justo Arosemena, Edificio Balboa, planta baja, ciudad de Panamá, República de Panamá.

Los estados financieros de Corporación Bellavista de Finanzas, S.A., al 31 de diciembre de 2022, fueron aprobados para su emisión por la Administración de la Financiera el 13 de marzo de 2023.

**(2) Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros de Corporación Bellavista de Finanzas, S.A., al 31 de diciembre de 2022, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

**(3) Base para la preparación de los estados financieros****(a) Base de valuación y moneda de presentación**

Los estados financieros de Corporación Bellavista de Finanzas, S.A., al 31 de diciembre de 2022, fueron preparados bajo las bases de costo histórico y costo amortizado, exceptuando los activos adjudicados para la venta, los cuales se miden al menor del valor en libros y el valor estimado de realización. Estos estados financieros están expresados en balboa (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá la cual, está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

**(b) Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad**

La información presentada en los estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Financiera.

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

---

### (3) Base para la preparación de los estados financieros (Continuación)

#### (b) Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad (continuación)

En los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2022, la Financiera utilizó ocasionalmente estimaciones y supuestos para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- Reserva para posibles préstamos incobrables.
- La vida útil del mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada.
- La vida útil de los activos intangibles.
- Provisión de prima de antigüedad e indemnización.

Estas estimaciones se realizaron con la información disponible al 31 de diciembre de 2022, sobre los hechos analizados y es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas (aumentar o disminuir) en los próximos años, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas del estado de resultados integrales.

#### (c) Comparación de la información

Conforme a lo exigido por la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros" la información presentada en los estados financieros referida al año 2021, se presenta para efectos comparativos con la información similar al año 2022.

### (4) Resumen de las principales políticas de contabilidad

#### (a) Efectivo y depósitos a plazo fijo

El efectivo en caja y bancos está representado por el dinero en efectivo y depósitos en cuentas corrientes bancarias, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres (3) meses desde la fecha de adquisición.

Los depósitos a plazo fijo son inversiones altamente líquidas en un plazo igual o inferior a seis (6) meses.

#### (b) Inversiones

La Financiera reconoce sus inversiones al valor razonable a la fecha de la aceptación o contratación. Subsecuentemente son contabilizados basados en las clasificaciones mantenidas de acuerdo a las características del instrumento y la finalidad para la cual se determinó su adquisición.

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

---

### (4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

#### (b) Inversiones (continuación)

Las clasificaciones utilizadas se detallan a continuación:

(Aplicación NIIF 9)

- *Valor razonable con cambios en resultados*

En esta categoría se incluyen aquellos valores adquiridos con el propósito de generar una ganancia a corto plazo por las fluctuaciones en el precio del instrumento. Estos valores presentan a su valor razonable y los cambios en el valor razonable se presentan en el estado de resultados integrales.

- *Valores a costo amortizado*

En esta categoría se incluyen aquellos valores que principalmente consisten en instrumentos de deuda, los cuales se presentan sobre la base de costo amortizado. Cualquier valor que experimenta una reducción de valuación que no sea de carácter temporal, se rebaja a su valor razonable mediante el establecimiento de una reserva específica de inversiones con cargo a los resultados integrales.

#### (c) Préstamos por cobrar, netos

Los préstamos por cobrar, netos se calculan bajo el método de valor agregado; los intereses sobre estos préstamos se acreditan a los ingresos bajo el método de suma de años dígitos, con base al valor principal pendiente de cobro y las tasas de intereses pactadas.

Los préstamos comerciales se calculan bajo el método sobre saldo; los intereses sobre estos préstamos se acreditan al ingreso bajo el método de tasa de interés afectiva.

Los préstamos reestructurados consisten en activos financieros cuyas condiciones originales de plazo, interés, mensualidad o garantías han sido modificadas por dificultades de pago del deudor.

La Financiera tiene la política de no acumular intereses sobre aquellos préstamos cuyo capital o intereses estén atrasados en más de noventa días.

Los préstamos por cobrar factoring, son reconocidas inicialmente a su valor razonable y subsecuentemente medidas al costo amortizado utilizando el método de interés, menos una provisión para posibles cuentas incobrables, si hubiere. Los principales factores considerados para determinar si los préstamos por cobrar factoring presentan deterioro son los siguientes: dificultades financieras importantes del deudor, posibilidades de que el deudor entre en bancarrota, incumplimiento o atrasos en los pagos. La Financiera tiene como política retener una porción de las cuentas por cobrar factoring dependiendo de los riesgos y plazos.

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

---

### (4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

#### (c) Préstamos por cobrar, netos (continuación)

En los arrendamientos financieros por cobrar, los contratos se registran bajo el método financiero, el cual refleja estos arrendamientos financieros al valor presente del contrato. La diferencia entre el total de cuotas de arrendamientos financieros por cobrar y el costo del bien arrendado se registra como intereses no devengados y se amortiza a cuentas de ingresos por intereses durante el período del contrato de arrendamiento, según el método de interés.

#### (d) Reserva para pérdidas en préstamos

Reserva para pérdidas en préstamos es establecida a través de cargos a gastos de operaciones basados en varios factores que incluyen, entre otros, la revisión analítica de la experiencia de pérdidas en préstamos por cobrar, la revisión de préstamos problemáticos, la evaluación del monto de la reserva en relación con la antigüedad de los préstamos por cobrar y el juicio de la Administración con respecto a condiciones presentes y futuras relativas a la cartera de préstamos por cobrar existente.

(Aplicación NIIF 9)

Las reservas para pérdidas se reconocerán en un monto igual a la PCE durante el tiempo de vida del activo.

#### **Medición de la pérdida crediticia esperada (PCE)**

La PCE es el valor esperado de pérdida crediticia de acuerdo con una exposición bajo características de riesgo crediticio y es medida de la siguiente manera:

- **Compromisos de préstamos pendientes:** El valor presente de la diferencia entre los flujos de caja contractual que son adecuado a la Financiera en caso que se ejecute el compromiso y los flujos de caja que la Financiera espera recibir; y
- **Contratos de garantías financieras:** los pagos esperados para reembolsar al tenedor menos cualquier monto que la Financiera espera recuperar.

#### (e) Mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada, neto

El mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada, neto adquiridos para las operaciones de la Financiera se presentan en el estado de situación financiera al costo de adquisición menos su depreciación y amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

---

### (4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

#### (e) Mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada, neto (continuación)

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como activo separado según corresponda, sólo cuando es probable que la Financiera obtenga beneficios económicos futuros asociados al bien y el costo del bien se pueda medir confiablemente. Los costos considerados como reparaciones y mantenimientos son reconocidos en el estado de resultados integrales durante el período financiero en el cual se incurren.

La depreciación es cargada para ser disminuida del costo de los activos, sobre la vida de servicio estimada de los bienes relacionados, utilizando el método de línea recta. La vida útil del mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada es como sigue:

	<u>Vida útil estimada</u>
Mejoras al local arrendado	10 años
Equipo rodante	6 años
Mobiliario y enseres	4 años

Estas tasas de depreciación y amortización han sido determinadas en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos. La vida útil de los activos se evalúa y se ajusta si es apropiado, en cada fecha del estado de situación financiera.

La ganancia o pérdida que se genera de la disposición o retiro de un activo es determinada como la diferencia entre el ingreso producto de la venta y el valor en libros del activo y es reconocida en el estado de resultados integrales.

#### (f) Activos intangibles, neto

Los activos intangibles, neto adquiridos se presentan al costo histórico. Los activos intangibles, neto de la Financiera están conformados por licencias y programas, los cuales tienen una vida útil definida, que se lleva al costo menos la amortización acumulada.

La amortización se calcula utilizando el método de línea recta para asignar el costo de las licencias y programas sobre sus vidas útiles estimadas. La vida útil de los activos intangibles es como sigue:

	<u>Vida útil estimada</u>
Licencias y programas	3 - 5 años

Las licencias adquiridas de programas informáticos se capitalizan sobre la base de los costos incurridos para adquirir y poder utilizar un programa específico.

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

---

### (4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

#### (g) Saldos y transacciones entre partes relacionadas

Los saldos y transacciones entre partes relacionadas son y llevadas al costo histórico.

Los saldos y transacciones entre partes relacionadas a fin de año no tienen garantías, no generan interés y su cancelación se hace en efectivo. No se han recibido garantías, para ningunas cuentas por pagar de alguna parte relacionada. Para el año al 31 de diciembre de 2022, la Financiera no ha hecho ninguna provisión para cuentas dudosas relacionadas con montos que adeudan las partes relacionadas.

#### (h) Activos adjudicados para la venta

Los activos adjudicados para la venta se presentan a su valor más bajo entre su costo y el valor razonable de dichos activos. La Administración mantiene la política de otorgar estos bienes en administración a terceros, con el propósito de recuperar el valor de los préstamos no cancelados, incorporándolos nuevamente a la cartera vigente. Sin embargo, considera prudente mantener una reserva para reconocer los riesgos asociados con la devaluación de los bienes que han podido ser otorgado en Administración, la cual se registra contra los resultados de operaciones.

#### (i) Valores comerciales negociables

Instrumento recursos de la Financiera utilizado para obtener liquidez, son medidos inicialmente al valor neto de los costos de transición, emitidos de forma global, rotativa, registrada y sin cupones, en denominaciones de B/.1,000, utilizando el método de tasa de interés mensual y su redención se pagará la totalidad de capital al vencimiento, estos vencimientos tendrán una extensión hasta 360 días a partir de su expedición.

La Financiera clasifica los instrumentos de capital en pasivos financieros con la sustancia de los términos contractuales del instrumento y los intereses, gastos legales registrados como otros gastos de operación en el estado de resultado integrales.

#### (j) Obligaciones bancarias

Las obligaciones bancarias son reconocidas inicialmente por su valor razonable a las fechas respectivas de su contratación, incluyendo los costos de la transacción atribuibles.

Después de su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Financiera reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del período cuando al pasivo financiero se da de baja, así como a través del proceso de amortización.

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

---

### (4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

#### (k) Arrendamiento financiero por pagar

La determinación de si un acuerdo es, o contiene, un arrendamiento se basa en el fondo económico del acuerdo. La Financiera evalúa si el cumplimiento del acuerdo depende del uso del activo específico y si el acuerdo implica un derecho de uso del activo.

#### Arrendamientos NIIF 16

La Financiera reconoce un contrato de arrendamiento cuando se transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado, por un período de tiempo, a cambio de una contraprestación, exceptuando arrendamientos a corto plazo y arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor.

#### La Financiera como Arrendatario

##### Reconocimiento y medición

La Financiera reconocerá un activo por derecho de uso en la fecha de inicio al costo y medirá el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. Los pagos por arrendamiento se descontarán usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento. Posterior a su reconocimiento inicial, la Financiera mediará su activo por derecho de uso al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro del valor.

La Financiera medirá un pasivo por arrendamientos:

- Incrementando el importe en libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento;
- Reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados, y
- Midiendo nuevamente el importe en libros para reflejar las nuevas mediciones o modificaciones del arrendamiento.

#### La Financiera como arrendador

La Financiera clasificará cada uno de sus arrendamientos como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero, de conformidad si a transferido o no sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente.

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

---

### (4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

#### (k) Arrendamiento financiero por pagar (continuación)

##### Arrendamientos NIIF 16

##### Reconocimiento y medición

La Financiera reconocerá en su estado de situación financiera los activos que mantenga en arrendamientos financieros y los presentará como una partida por cobrar, por un importe igual al de la inversión neta en el arrendamiento. Posterior a su reconocimiento, un arrendador reconocerá los ingresos financieros a lo largo del plazo del arrendamiento, sobre una tasa de rendimiento constante sobre la inversión financiera neta que el arrendador ha realizado en el arrendamiento.

#### (l) Bonos por pagar

Los bonos por pagar son reconocidos inicialmente por su valor razonable a las fechas respectivas de su contratación, incluyendo los costos de la transacción atribuibles. Después de su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Financiera reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del período cuando al pasivo financiero se da de baja, así como a través del proceso de amortización.

#### (m) Préstamos por pagar otros

Los préstamos por pagar otros comprenden principalmente financiamiento de terceros con interés pactado según contrato.

#### (n) Provisión para prima de antigüedad e indemnización

Regulaciones laborales vigentes requieren que, al culminar la relación laboral, cualquiera que sea su causa, el empleador reconozca a favor del empleado una prima de antigüedad a razón de una semana de salario por cada año de servicios; adicionalmente la Financiera está obligada a indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada. No existe plan alguno de reducción material de personal que haga necesaria la creación de una provisión por el porcentaje exigido por las regulaciones laborales, por este concepto.

La Financiera ha establecido la provisión para prestaciones laborales, que incluye, además de la cuota parte mensual correspondiente de la prima de antigüedad del trabajador, consistente en el 1.92% del total de los salarios devengados, exigidos por las regulaciones laborales vigentes, el 0.327% de los salarios con respecto a la indemnización que corresponde al 5% del porcentaje exigido por las regulaciones.

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

---

### (4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

#### (o) Reconocimiento de los ingresos

##### Reconocimiento de los ingresos de contratos (Aplicación NIIF 15)

Los contratos con los clientes se contabilizarán cuando se cumpla todos los criterios siguientes:

- Hayan sido aprobado por las partes.
- Se puedan identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir.
- Se pueden identificar las condiciones de pago.
- Los contratos tienen fundamento comercial.
- Es probable que la entidad reciba la contraprestación a la que tendrá derecho.

##### Medición (Aplicación NIIF 15)

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen al importe del precio de la transacción que se asigne a una obligación de desempeño, a medida que dicha obligación de desempeño se satisface. El precio de la transacción es el importe de la contraprestación a la que se tiene derecho por la transferencia de bienes y servicios.

#### (p) Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en el estado de resultados integrales cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tenga lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce como gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.

#### (q) Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta está basado en los resultados del año, ajustados por partidas que no son gravables o deducibles del impuesto sobre la renta. El impuesto sobre la renta corriente, es la estimación del impuesto por pagar sobre la renta neta gravable, utilizando la tasa de impuesto que está vigente a la fecha del estado de situación financiera.

#### (r) Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado de situación financiera de la Financiera cuando éstas se han convertido en parte obligada contractual del instrumento.

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022

---

## (4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

### (r) Instrumentos financieros (continuación)

#### **Activos financieros**

Los activos financieros se reconocen en el estado de situación financiera de la Financiera cuando se lleva a cabo su adquisición.

#### **Pasivos financieros y patrimonio**

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio de la Financiera una vez deducidos todos sus pasivos.

#### Instrumentos de capital

Los instrumentos de capital son registrados cuando se reciben netos de los costos directos de emisión.

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

### (5) Efectivo y depósitos a plazo fijo

Al 31 de diciembre, el efectivo y depósitos a plazo fijo, están constituidos de la siguiente manera:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Efectivo</u>		
Caja menuda	B/. 150	B/. 150
<u>Bancos</u>		
Cuentas corrientes:		
BAC International Bank, Inc.	508,756	-
Banistmo S.A.	376,852	539,355
Banco General, S.A.	166,950	517,048
MMG Bank Corporation	102,528	372,275
BI-BANK, S.A.	100,274	-
Metrobank, S.A.	78,047	66,745
Banco Aliado S.A.	77,048	57,597
Prival Bank, S.A.	54,957	512,075
BCT Bank International S.A.	49,608	61,064
Banco Internacional de Costa Rica, S.A. (BICSA)	49,233	70,776
Banco Nacional de Panamá	26,153	8,965
Unibank, S.A.	9,236	16,556
Capital Bank, Inc.	3,892	11,407
Allbank Corp.	-	10,175
Subtotal	<u>1,603,534</u>	<u>2,244,038</u>
Total de efectivo	B/. <u>1,603,684</u>	B/. <u>2,244,188</u>
Depósitos a plazo fijo mayores a tres meses:		
BCT Bank International S.A.	B/. 50,000	B/. 50,000
Metrobank, S.A.	30,000	30,000
Unibank, S.A.	30,000	-
Allbank Corp.	18,293	28,293
Banco Internacional de Costa Rica, S.A. (BICSA)	15,219	15,219
Banco Aliado S.A.	<u>15,168</u>	<u>15,168</u>
Total de depósitos a plazo	B/. <u>158,680</u>	B/. <u>138,680</u>

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

### (5) Efectivo y depósitos a plazo fijo (Continuación)

Banco	Fecha de vencimiento	Tasa de interés		<u>2022</u>
BCT Bank International S.A.	Abril 10, 2023	2.80%	B/.	50,000
Metrobank, S.A.	Abril 12, 2023	3.00%	B/.	30,000
Unibank, S.A.	Mayo 24, 2023	3.75%	B/.	30,000
Allbank, Corp. (1)	Enero 17, 2023	-	B/.	18,293
Banco Internacional de Costa Rica, S.A. (BICSA)	Julio 24, 2023	3.50%	B/.	15,219
Banco Aliado S.A.	Julio 10, 2023	2.75%	B/.	15,168

(1) El depósito a plazo fijo No.113004023, y la cuenta corriente, con la entidad bancaria Allbank, Corp. se encuentra restringido producto de la intervención realizada por la Superintendencia de Bancos de Panamá desde las tres (3:00) p.m. del día nueve (9) de septiembre de dos mil diecinueve (2019). Mediante la resolución SBP-0169-2019. La Súper Intendencia de Bancos de Panamá mediante la resolución SBP- 0205-2019, del día ocho (8) de noviembre de dos mil diecinueve (2019), resuelve: ORDENAR, según los términos dispuestos en los Artículos No.154 y siguientes del Capítulo XVIII, LIQUIDACIÓN FORZOSA, Título III de la Ley Bancaria, la LIQUIDACIÓN ADMINISTRATIVA de ALLBANK, CORP., sociedad anónima organizada y constituida conforme a las Leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público, Sección de Micropelícula (Mercantil) a Ficha 724912, Documento Redi 1913669, actualizada por el Registro Público a Folio 724912 (S), que cuenta con Licencia Bancaria General otorgada por esta Superintendencia mediante Resolución S.B.P. No.131-2011 de 24 de octubre de 2011.

Cabe señalar, que al 31 de diciembre de 2022, se ha provisionado para este depósito plazo fijo B/.10,000.00.

### (6) Inversiones

Al 31 de diciembre, las inversiones de la Financiera, se presentan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Acciones	B/. 28,394	B/. 28,394
Valores comerciales negociables	-	330,000
Total	<u>B/. 28,394</u>	<u>B/. 358,394</u>

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

---

### (6) Inversiones (Continuación)

#### Valores comerciales negociables

Al 31 de diciembre de 2021, la inversión en Valores Comerciales Negociables (VCN), por B/.330,000, consiste en que Corporación Bella Vista adquirió los siguientes:

- (1) VCN serie I de Corporación de Finanzas del País, S.A. (el "Emisor"), por el valor recibido pagará a Corporación Bellavista de Finanzas S.A., la suma de B/.300,000, (trescientos mil dólares con 00/100), moneda de curso legal de los Estados de Unidos de América, un (1) abono a capital, pagadero el 24 de abril de 2022, (lo antes en caso de Redención Anticipada). El emisor se obliga a pagar intereses sobre el monto del capital adeudado de los Valores Comerciales Negociables (VCN) a la tasa de interés anual que se describe en este VCN Serie B. El valor nominal total de la emisión de la cual es parte este VCN Serie B es de diez millones de Dólares (B/.10,000,000). Esta emisión de VCN fue autorizada para su venta en oferta pública por la Superintendencia de Valores mediante resolución SMV No.13-12 de 23 de enero de 2012.
- (2) VCN serie AP de Unibank, S.A. (el "Emisor"), por el valor recibido pagará a Corporación Bellavista de Finanzas, S.A., la suma de B/.30,000, (treinta mil dólares con 00/100), moneda de curso legal de los Estados de Unidos de América, UN (1) abono a capital, pagadero el 13 de abril de 2022. El emisor se obliga a pagar intereses sobre el monto del capital adeudado de los Valores Comerciales Negociables (VCN) a la tasa de interés anual que se describe en este VCN Serie L. El valor nominal total de la emisión de la cual es parte este VCN Serie L es de cincuenta millones de Dólares (B/.50,000,000). Esta emisión de VCN fue autorizada para su venta en oferta pública por la Superintendencia de Valores mediante resolución SMV No.498-13 de 29 de noviembre de 2013.

Al 31 de diciembre de 2022, los valores comerciales negociables llegaron a su fecha de vencimiento y la Financiera decidió no redimirlos.

#### Inversión en acciones

Al 31 de diciembre, la inversión en acciones por B/.28,394, corresponden a un acuerdo de suscripción de acciones de Grupo APC, S.A. (el Emisor) Tenedora del 100% de APC Buró, S.A., para la compra de acciones comunes suscritas del Emisor, acciones Clase B y acciones Clase C, como Asociación Panameña de Crédito (APC Buró, S.A.)

Basado en los términos y condiciones del acuerdo, la Financiera ha adquirido de las acciones de Clase B la cantidad de 9,027 acciones a B/.0.15 cada acción por un valor de B/.1,354, y de Clase C la cantidad de 180,266 acciones a B/.0.15 cada acción por un valor de B/.27,040, ofrecidos por el Emisor Grupo APC Buró, S.A.

Las acciones de Grupo APC Buró, S.A., serán emitidas de forma inmovilizada bajo la custodia de Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latin Clair), de conformidad con lo establecido en la Ley de Valores de la República de Panamá.

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

### (6) Inversiones (Continuación)

Se mantienen ciertas restricciones en cuanto a la venta de las acciones una vez emitidas, entre otras:

1. Completados al menos dos años de suscripción de acciones.
2. Cumplido seis meses desde la fecha establecida en el punto anterior, para que los accionistas puedan vender, ceder, traspasar o de cualquier otra manera enajenar sus acciones suscritos libremente.

### (7) Préstamos por cobrar, netos

Al 31 de diciembre, la composición de la cartera de préstamos por cobrar, netos se detallan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Préstamos:</u>		
Personales	B/. 25,891,127	B/. 22,305,886
Comerciales	4,525,057	4,354,893
Facturas descontadas	978,195	962,832
Arrendamiento por cobrar	-	1,818
Subtotal	<u>31,394,379</u>	<u>27,625,429</u>
<u>Menos:</u>		
Reserva para posibles préstamos incobrables	(737,909)	(564,385)
Intereses, seguros y comisiones no devengados	<u>(7,205,350)</u>	<u>(7,092,648)</u>
Total	<u>B/. 23,451,120</u>	<u>B/. 19,968,396</u>

La Financiera mantiene letras morosas en sus préstamos por cobrar que se detallan a continuación:

Corriente	B/. 31,096,271	B/. 27,347,820
30 días	143,015	30,931
60 días	24,375	29,042
90 días y más	<u>130,718</u>	<u>217,636</u>
Total	<u>B/. 31,394,379</u>	<u>B/. 27,625,429</u>

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

---

### (7) Préstamos por cobrar, netos (Continuación)

Los préstamos por rango de vencimiento se resumen a continuación:

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Hasta 60 días	B/. 2,557,845	B/. 2,536,590
De 61 a 90 días	1,240,474	482,597
De 91 a 180 días	2,865,315	1,728,969
De 181 a 360 días	3,110,270	2,423,651
Más de 360 días	21,596,364	20,266,471
Vencidos	<u>24,111</u>	<u>187,151</u>
<b>Total</b>	<b><u>B/. 31,394,379</u></b>	<b><u>B/. 27,625,429</u></b>

Los movimientos de la reserva para posibles préstamos incobrables se resumen así:

Saldo al inicio del año	B/. 564,385	B/. 536,980
Aumento de la reserva con cargos a resultados	431,750	370,000
Reserva patrono moroso	194,180	157,396
Préstamos castigados contra la reserva	<u>(452,407)</u>	<u>(499,991)</u>
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>B/. 737,908</u></b>	<b><u>B/. 564,385</u></b>

Los préstamos modificados producto de la moratoria otorgada por efecto del COVID-19 al 31 de diciembre de 2022, se detallan a continuación:

Préstamo personal	B/. 1,447,645	1,704,440
Préstamos personales con garantía	409,092	1,209,880
Préstamo comercial	<u>-</u>	<u>566,252</u>
<b>Total</b>	<b><u>B/. 1,856,737</u></b>	<b><u>B/. 3,480,572</u></b>

## Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

### Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

#### (8) Mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada, neto

Al 31 de diciembre, el mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada, neto se detallan a continuación:

	Inmuebles	Mobiliario y enseres	Equipo rodante	Mejoras a la propiedad arrendada	Total
<b>Costo</b>					
Al 1 de enero de 2021	B/. 27,645	B/. 141,029	B/. 69,743	B/. 167,807	B/. 406,224
Adiciones	-	1,741	7,756	1,659	11,156
Al 31 de diciembre de 2021	27,645	142,770	77,499	169,466	417,380
Adiciones	-	8,249	81,214	-	89,463
Al 31 de diciembre de 2022	27,645	151,019	158,713	169,466	506,843
<b>Depreciación y amortización acumulada</b>					
Al 1 de enero de 2021	-	(132,073)	(69,645)	(121,599)	(323,317)
Depreciación y amortización	-	(5,759)	(960)	(16,743)	(23,462)
Al 31 de diciembre de 2021	-	(137,832)	(70,605)	(138,342)	(346,779)
Depreciación y amortización	-	(9,299)	(2,422)	(15,258)	(26,979)
Al 31 de diciembre de 2022	-	(147,131)	(73,027)	(153,600)	(373,758)
<b>Valor razonable:</b>					
Al 31 de diciembre de 2022	B/. 27,645	B/. 3,888	B/. 85,686	B/. 15,866	B/. 133,085
Al 31 de diciembre de 2021	B/. 27,645	B/. 4,938	B/. 6,894	B/. 31,124	B/. 70,601

*Handwritten signature*

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

---

### (8) Mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada, neto (Continuación)

El mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada están cubiertos con pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos. Dichas pólizas cubren un límite aproximado de B/.104,853.

### (9) Activos intangibles, neto

Al 31 de diciembre, los activos intangibles, neto se detallan a continuación:

	<b>Licencias y programas</b>	<b>Total</b>
<b>Costo</b>		
Al 1 de enero de 2021	B/. 230,591	B/. 230,591
Adiciones	<u>16,976</u>	<u>16,976</u>
Al 31 de diciembre de 2021	247,567	247,567
Adiciones	<u>35,228</u>	<u>35,228</u>
Al 31 de diciembre de 2022	<u>282,795</u>	<u>282,795</u>
<b>Amortización acumulada</b>		
Al 1 de enero de 2021	(155,962)	(155,962)
Amortización	<u>(35,975)</u>	<u>(35,975)</u>
Al 31 de diciembre de 2021	(191,937)	(191,937)
Amortización	(39,615)	(39,615)
Descarte de Siafi	<u>(17,658)</u>	<u>(17,658)</u>
Al 31 de diciembre de 2022	<u>(249,210)</u>	<u>(249,210)</u>
<b>Valor razonable:</b>		
Al 31 de diciembre de 2022	<u>B/. 33,585</u>	<u>B/. 33,585</u>
Al 31 de diciembre de 2021	<u>B/. 55,630</u>	<u>B/. 55,630</u>

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

---

### (10) Saldos y transacciones entre partes relacionadas

Al 31 de diciembre, los saldos y transacciones entre partes relacionadas se detallan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>En activos</u>		
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas:		
Miguel Carrizo	B/. 7,760	B/. 5,062
Inversiones Almijo, S.A.	<u>6,056</u>	<u>-</u>
Total	<u>B/. 13,816</u>	<u>B/. 5,062</u>
<u>En pasivos</u>		
Préstamos por pagar entre partes relacionadas:		
José Luis García de Paredes	B/. -	B/. 30,000
Inversiones Almijo, S.A.	<u>-</u>	<u>10,000</u>
Total	<u>B/. -</u>	<u>B/. 40,000</u>

Como resultado de las transacciones entre partes relacionadas se registraron en el estado de resultados integrales los siguientes cargos:

<u>Remuneración ejecutivos claves</u>		
Salarios y otros beneficios a empleados:		
Roberto Healy	B/. 71,832	B/. 58,603
Ana María Saavedra	52,760	56,459
Elvia Aparicio	52,386	56,269
Omarys Karol Bonilla	24,422	24,002
Gilma de López	<u>22,200</u>	<u>23,852</u>
Total	<u>B/. 223,600</u>	<u>B/. 219,185</u>

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

### (10) Saldos y transacciones entre partes relacionadas (Continuación)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Dietas:		
Roberto Healy	B/. 6,300	B/. 8,250
José Luis García de Paredes	4,950	6,300
José Carrizo	4,800	5,850
Robert Cohen	4,350	6,000
José Miguel Alemán	4,350	4,950
Jorge Araúz	3,600	2,550
Ricardo Healy	1,500	3,000
Juan Ramón Porras	600	450
Miguel Carrizo	300	450
Miguel Alemán	150	-
María del Pila Hurtado	150	1,200
Adam Aisenman	-	500
Miguel Fábrega	-	450
	<hr/>	<hr/>
Total	B/. 31,050	B/. 39,950
Gastos de intereses y comisiones	B/. 2,421	B/. 2,888

Los préstamos por pagar partes relacionadas generan cargos por intereses anual de 8%, con fecha de vencimiento corriente a requerimiento.

### (11) Gastos e impuestos pagados por anticipado

Al 31 de diciembre, los gastos e impuestos pagados por anticipado se detallan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Manejo de valores comerciales	B/. 33,222	B/. 49,889
Agente de pago (MMG Bank Corporation)	20,208	19,874
Seguros pagados por adelantado	2,078	838
Impuesto sobre la renta	-	52,715
Otros	2,929	-
	<hr/>	<hr/>
Total	B/. 58,437	B/. 123,316

*Handwritten signature*

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

---

### (12) Activos adjudicados para la venta

Al 31 de diciembre, los activos adjudicados para la venta ascienden a B/.842,698, (2021: B/.1,214,721). Al 31 de diciembre de 2022, se estableció una reserva de B/.20,000, para estos bienes adjudicados.

### (13) Depósitos en garantía y otros activos

Al 31 de diciembre, los depósitos en garantía y otros activos se detallan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Proyectos en desarrollo	B/. 70,701	B/. -
Ministerio de Vivienda	6,368	6,368
Inventario de suministros	1,528	587
Depósitos en garantía por suministro energético	350	350
Anticipos adecuaciones programa de operación	-	6,000
Impuestos Municipales	-	205
Otros	<u>922</u>	<u>21</u>
Total	<u>B/. 79,869</u>	<u>B/. 13,531</u>

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

### (14) Valores comerciales negociables

Al 31 de diciembre, los valores comerciales negociables se presentan a continuación:

Tipo de emisión	Fecha de emisión	Tasa de interés	Fecha de vencimiento		<u>2022</u>	<u>2021</u>	
Serie BJ	enero, 2022	6.25%	enero, 2023	B/.	500,000	B/.	-
Serie BK	febrero, 2022	6%	febrero, 2023		492,000		-
Serie BL	abril, 2022	6%	abril, 2023		500,000		-
Serie BM	junio, 2022	6%	junio, 2023		500,000		-
Serie BN	julio, 2022	6%	julio, 2023		500,000		-
Serie BO	septiembre, 2022	6%	septiembre, 2023		466,000		-
Serie BP	diciembre, 2022	6.75%	diciembre, 2023		484,000		-
Serie AW	enero, 2021	7%	enero, 2022		-		500,000
Serie AX	enero, 2021	7%	enero, 2022		-		500,000
Serie AY	enero, 2021	7%	enero, 2022		-		500,000
Serie BA	febrero, 2021	7%	febrero, 2022		-		649,000
Serie BB	febrero, 2021	7%	febrero, 2022		-		500,000
Serie BC	marzo, 2021	7%	marzo, 2022		-		500,000
Serie BE	mayo, 2021	6.50%	mayo, 2022		-		300,000
Serie BF	junio, 2021	6.50%	junio, 2022		-		500,000
Serie BG	julio, 2021	6.50%	julio, 2022		-		500,000
Serie BH	septiembre, 2021	6.25%	septiembre, 2022		-		500,000
Serie BI	diciembre, 2021	6.25%	diciembre, 2022		-		500,000
Total					<u>B/. 3,442,000</u>	<u>B/. 5,449,000</u>	

Resolución SMV No.300-15 de 28 de mayo de 2015, ("la Resolución"), la Superintendencia del Mercado de Valores autorizó la oferta pública de Valores Comerciales Negociables a ser emitidos por Corporación Bella Vista de Finanzas, S.A. ("el Emisor") hasta por un monto de Diez Millones de Balboas (B/.10,000,000), ("VCNs") a una tasa de interés del 7% anual con vencimiento en un año.

Estos Valores Comerciales Negociables (VCN's) tienen las siguientes condiciones:

- Los VCN's serán emitido en forma global, rotativa, registrada y sin cupones, en denominaciones de Mil Balboas (B/.1,000) y cuyos términos y condiciones se detallan en los respectivos VCN's.
- La Tasa de interés será notificada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante un suplemento al prospecto informativo con al menos tres (3) días hábiles antes de la fecha de su expedición respectiva.

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

---

### (14) Valores comerciales negociables (Continuación)

- El emisor pagará en su totalidad la suma de capital en la portada del VCN's en la fecha de vencimiento de la serie correspondiente.
- Los intereses de los VCN's se pagarán mensualmente los 30 días de cada mes, hasta la fecha de vencimiento.
- Los VCN's tendrán vencimiento hasta trescientos sesenta (360) días a partir de la fecha de expedición.

### (15) Obligaciones bancarias

Al 31 de diciembre, las obligaciones bancarias se detallan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Prival Bank, S.A.</b> Línea de Crédito por la suma de B/.500,000, para capital de trabajo, con vencimiento en junio de 2023, con una tasa de interés del 8.00%, fianzas avales no bancarios.	B/. 250,000	B/. 500,000
<b>Banco Aliado, S.A.</b> Línea de Crédito por B/.1,000,000, otorgada para financiamiento de su cartera de préstamos personales a una tasa de interés de 8% con vencimiento en enero de 2023, para desembolsos a cuarenta y ocho (48) meses, contra endoso de pagaré. Los pagaré endosados a favor de Banco Aliado, S.A., por el 125% del valor del desembolso, tomando en cuenta los saldos a capital de los pagarés a endosar. Fianzas mancomunadas de los Accionistas: Roberto Healy 40%, Robert Cohen Henríquez 20%, José Luis García De Paredes 12%, José Miguel Alemán 8%, Leopoldo Liakopulos 10% y Jorge Araúz Guardia 10%.	-	147,240
Totales pasan...	<u>B/. 250,000</u>	<u>B/. 647,240</u>

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

---

### (15) Obligaciones bancarias (Continuación)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
...Totales vienen	B/. 250,000	B/. 647,240
<b>Corporación Financiera del País, S.A.</b> Línea de Crédito Rotativa por B/.1,000,000 otorgado para capital de trabajo, con vencimiento en abril de 2022, con una tasa de 8%.	-	500,000
<b>Banco Nacional de Panamá</b> Línea de Crédito Activa por B/.2,702,970, con vencimiento a 7 años, tasa de 1.5% otorgado para apoyar la sostenibilidad frente a la crisis del COVID-19 y promover la recuperación económica de las MYPIME.	2,401,639	1,538,112
<b>Metrobank, S.A.</b> Línea de Crédito Rotativa por B/.750,000 otorgada para financiamiento de su cartera de préstamos personales a una tasa de 6.25% con vencimiento el 28 de abril de 2025, para desembolsos; cuarenta y ocho (48) meses, contra endoso de pagaré, los pagaré endosados a favor de Banco Metrobank, S.A., por el 125% del valor del desembolso, tomando en cuenta los saldos a capital de los pagarés a endosar. Fianzas mancomunadas de los Accionistas: Roberto Healy 40%, Robert Cohen Henríquez 20%, José Luis García De Paredes 12%, José Miguel Alemán 8%, Leopoldo Liakopulos 10% y Jorge Araúz Guardia 10%.	<u>356,974</u>	<u>654,614</u>
Totales pasan...	<u>B/. 3,008,613</u>	<u>B/. 3,339,966</u>

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

---

### (15) Obligaciones bancarias (Continuación)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
...Totales vienen	B/. 3,008,613	B/. 3,339,966
<b>Banco General, S.A.</b> Línea de Crédito aprobada por B/.500,000, otorgada para financiamiento de cartera de préstamos, con una tasa de interés de 7.00% anual, para desembolsos a plazo hasta 48 meses. Endoso de pagaré por 125% del valor del desembolso. Fianzas mancomunadas de Roberto Healy W. por B/.200,000, Robert Cohen Henríquez B/.100,000, José Luis García De Paredes B/.60,000, Jorge Araúz B/.50,000, Leopoldo Liakopulos B/.50,000, y José Miguel Alemán B/.40,000.	335,313	486,250
<b>Banco Internacional de Costa Rica, S.A.</b> Línea de Crédito a largo plazo por B/.600,000, otorgado para financiamiento de cartera de préstamos, con una tasa de interés del 6.5% anual, para desembolsos a plazo hasta 36 meses, endoso de pagaré por 130% del valor del desembolso. Garantizado con fianzas mancomunadas de los accionistas: Roberto Healy 40%, Roberto Cohen Henríquez 20%, José Luis García De Paredes 12%, Leopoldo Liakopulos 10%, Jorge Araúz G. 10%, José Miguel Alemán 8%. Cesión de pagaré por un 130% del total de las disposiciones.	-	558,709
Totales pasan...	<u>B/. 3,343,926</u>	<u>B/. 4,384,925</u>

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

### (15) Obligaciones bancarias (Continuación)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
...Totales vienen	B/. 3,343,926	B/. 4,384,925
<b>BCT Bank International, S.A.</b> Línea de Crédito por la suma de B/.500,000, para capital de trabajo, con un sub-límite de B/.200,000, para financiamiento de cartera a plazo de 48 meses. con una tasa de interés de 8% anual, Cesión de pagarés por el 125% del valor del desembolso, garantizada con fianzas limitadas y mancomunadas de los accionistas: Roberto Healy, Roberto Cohen Henriquez, Adolfo Linares, Leopoldo Liakopulos, Jorge Arauz G, José Miguel Alemán.	250,000	-
<b>Icaza Trust Corporation</b> Pagarés por las sumas de B/.1,500,000, otorgados para financiamiento de cartera, con una tasa de interés de 5.5%, con vencimiento en agosto de 2026, marzo y diciembre de 2027.	1,444,444	500,000
<b>BI-BANK, S.A.</b> Línea de Crédito Rotativa por B/.1,000,000 otorgado para capital de trabajo, 1 año renovable a opción del Banco. Forma de pago: Capital e intereses mensuales. Con financiamientos de 36, 48 y 60 meses, con vencimiento en julio y septiembre de 2027, con una tasa de interés del 6% anual y variable, garantizado con endosos de pagarés a favor de BI-BANK, S.A., de empleados públicos, educadores, médicos, enfermeros, policías y jubilados, hasta por un 125% de cobertura. Fianzas mancomunadas de los señores Roberto Eduardo Healy Watkins, Roberto M. Cohen Henriquez, José Luis Garcia de Paredes, Leopoldo Kiakopulos, Jorge Araúz y José Miquel Alemán.	<u>942,202</u>	<u>-</u>
Totales pasan...	<u>B/. 5,980,572</u>	<u>B/. 4,884,925</u>

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

### (15) Obligaciones bancarias (Continuación)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
...Totales vienen	B/. 5,980,572	B/. 4,884,925
<b>Banistmo, S.A.</b>		
Préstamo corto plazo por B/.1,000,000 otorgado para capital de trabajo, con una tasa de interés del 7.72% y 7.83% con vencimiento entre marzo y mayo de 2023, fianzas solidarias limitada de los accionistas: Roberto Healy 40%, Roberto Cohen Henríquez 20%, José Luis García De Paredes 12%, Leopoldo Liakopulos 10%, Jorge Araúz G. 10%, José Miguel Alemán 8%.	1,000,000	-
Línea de Crédito Rotativa por B/.750,000 otorgado para capital de trabajo, con una tasa de interés del 6.09% y 6.12% garantizado con fianzas solidarias de la sociedad Grupo Bella Vista International Inc., fianzas mancomunadas de los accionistas: Roberto Healy 40%, Roberto Cohen Henríquez 20%, José Luis García De Paredes 12%, Leopoldo Liakopulos 10%, Jorge Araúz G. 10%, José Miquel Alemán 8%.	-	750,000
<b>BAC International Bank, Inc.</b>		
Línea de crédito por B/.500,000, otorgado para capital de trabajo y cartera de préstamos, con una tasa de interés del 7.05%, garantizado con endoso de los pagarés a favor del Banco, cuyo valor sera equivalente al 125% de los desembolsos, fianza solidaria de la sociedad Grupo Bella Vista Internacional, Inc., fianzas mancomunadas de los accionistas: Roberto Healy 40%, Roberto Cohen Henríquez 20%, José Luis García De Paredes 12%, Leopoldo Liakopulos 10%, Jorge Araúz G. 10%, José Miguel Alemán 8%.	<u>500,000</u>	<u>-</u>
<b>Total</b>	B/. 7,480,572	B/. 5,634,925
<b>Obligaciones bancarias porción corriente</b>	<u>(2,894,779)</u>	<u>(2,479,729)</u>
<b>Obligaciones bancarias porción no corriente</b>	B/. <u>4,585,793</u>	B/. <u>3,155,196</u>

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

---

### (16) Bonos

Bonos Corporativos Rotativos Convertibles de Colocación Privada- Emisión No. CBF2017-001 por US\$5,000,000 aprobada en Acta de Asamblea General del 11 de octubre de 2017.

Oferta Privada de Bonos Rotativos Convertibles por una suma no mayor a cinco Millones de Dólares (US\$5,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América debidamente aprobada por la Junta Directiva en su reunión del día 28 de junio de 2017.

Los Bonos serán emitidos de tiempo en tiempo bajo un programa rotativo en el cual el saldo total a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un sólo momento no podrá exceder la suma antes indicada. Los Bonos serán emitidos de forma materializada, a través de certificados, registrados y sin cupones, y representados por medio de anotaciones en cuenta, en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000) y en sus múltiplos. Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a un precio a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de prima o sobreprecio, según lo determine el Emisor, de acuerdo a sus necesidades y las condiciones del mercado. A opción del Emisor, los Bonos podrán ser emitidos en una o más series, con plazos de pago de capital que van de 12 hasta 60 meses plazo contados a partir de la respectiva Fecha de Emisión de cada serie.

Todo Tenedor tendrá derecho de solicitar al Emisor la conversión de sus bonos en Acciones Preferidas emitidas por el propio Emisor, cada 30 de junio de cada año, siempre que su bono mantenga saldo a capital o intereses. El Emisor deberá responder la solicitud de conversión dentro de los siguientes 30 días - calendario, y su respuesta deberá indicar el valor al que se llevará a cabo la conversión, el número de Acciones Preferidas, el dividendo y condiciones de pago, la fecha de efectividad de la conversión y los requisitos para su ejecución.

Para cada una de las series, el valor nominal de cada Bono se pagará mediante un sólo pago a capital, en su respectiva Fecha de Vencimiento, exceptuando aquellos casos en que el Tenedor hubiere ejercido el Derecho de Conversión. Los Bonos de cada serie podrán ser redimidos total o parcialmente de forma anticipada, para lo cual se le enviará una notificación por escrito a cada tenedor de bono informándole de la decisión de redimir anticipadamente el bono con 30 días de anticipación.

El cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Bonos estará respaldado por el crédito general del Emisor.

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

### (16) Bonos (Continuación)

Esta es una Oferta Exenta de registro en la Superintendencia del Mercado de Valores, de conformidad con lo estipulado por el Artículo No.129 de la Ley No.67 de 2011, por ser una Oferta de Valores de Colocación Privada, definida como "las ofertas de valores que hayan sido hechas por un emisor o por una persona afiliada a este, o por un oferente de dicho emisor o de dicha afiliada, en su conjunto, a no más de veinticinco personas, o cualquiera otra cantidad que establezca la Superintendencia, y que juntas resulten en la venta de dichos valores a no más de diez personas, o cualquiera otra cantidad de personas que establezca la Superintendencia, dentro de un período de un año." El detalle de los bonos se presenta a continuación:

<b>Tipo de emisión</b>	<b>Fecha de emisión</b>	<b>Tasa de interés</b>	<b>Fecha de vencimiento</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Serie H	enero, 2019	8%	enero, 2022	B/.	200,000
Serie J	septiembre, 2020	7.75%	septiembre, 2023	-	385,560
Serie K	octubre, 2020	7.75%	octubre, 2023	-	500,000
Serie L	noviembre, 2020	7.75%	noviembre, 2023	-	200,000
Serie M	noviembre, 2021	8%	noviembre, 2023	500,000	500,000
Serie N	enero, 2021	8%	febrero, 2023	500,000	500,000
Serie O	diciembre, 2020	8%	diciembre, 2023	125,000	125,000
Serie P	octubre, 2021	8%	octubre, 2023	100,000	100,000
Serie R	diciembre, 2021	8%	diciembre, 2024	200,000	-
Serie S	enero, 2021	7%	enero, 2025	300,000	-
Serie T	febrero, 2022	8%	febrero, 2025	100,000	-
Serie U	marzo, 2022	7%	marzo, 2025	100,000	-
Serie V	marzo, 2022	7%	marzo, 2025	35,000	-
Serie W	marzo, 2022	8%	marzo, 2025	935,000	-
<b>Total</b>				<b>B/. 2,895,000</b>	<b>B/. 2,510,560</b>

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

### (17) Bonos corporativos

Los bonos corporativos se presentación a continuación:

Tipo de emisión	Fecha de emisión	Tasa de interés	Fecha de vencimiento	2022	2021
G	septiembre 2019	7.75%	septiembre 2022	B/.	495,000
H	octubre 2019	7.75%	octubre 2022	-	500,000
I	enero 2020	7.75%	enero 2023	-	497,000
J	septiembre 2020	7.75%	septiembre 2023	500,000	500,000
K	octubre 2020	7.75%	octubre 2023	1,000,000	1,000,000
L	noviembre 2020	7.75%	noviembre 2023	1,000,000	1,000,000
M	diciembre 2020	7.75%	diciembre 2023	500,000	500,000
N	marzo 2021	7.75%	marzo 2024	300,000	300,000
O	junio 2021	7.50%	junio 2024	500,000	500,000
P	octubre 2021	7.25%	octubre 2024	500,000	495,000
Q	enero 2022	6.50%	enero 2025	500,000	-
R	enero 2022	7.25%	enero 2025	500,000	-
S	febrero 2022	7.00%	febrero 2025	500,000	-
T	febrero 2022	7.00%	febrero 2025	500,000	-
U	marzo 2022	7.00%	marzo 2025	500,000	-
V	julio 2022	7.00%	julio 2025	500,000	-
W	noviembre 2022	7.00%	noviembre 2025	10,000	-
Total				<u>B/. 7,310,000</u>	<u>B/. 5,787,000</u>

Mediante Resolución SMV No.480-17 del 8 de septiembre de 2018, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a la Financiera a ofrecer mediante Oferta Pública, Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta B/.10,000.000. En la medida en que se rediman los bonos, se podrán emitir nuevos Bonos hasta por un valor nominal igual al monto redimido. Los Bonos serán emitidos en forma nominativa y desmaterializada, representados por medio de anotaciones en series que van de 24 meses hasta 10 años.

Los Bonos pagarán intereses hasta su vencimiento de forma mensual o trimestral según lo determine la Financiera. La tasa de interés será previamente determinada por la Financiera para cada una de las series y podrá ser fija o variable, y será determinada por la Financiera al menos dos días hábiles antes de la fecha de emisión de cada serie. La tasa variable de los bonos se revisará trimestralmente, dos días hábiles antes de cada período de interés por empezar. Se notificará a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante atienda la tasa de interés antes de la fecha de oferta. A opción de la Financiera, los bonos de las Series A, B, y C con vencimiento de tres años respectivamente, podrán ser redimidos total o parcialmente una vez transcurridos treinta y seis (36) meses a partir de la fecha de emisión de la serie correspondiente a opción del emisor.

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

---

### (17) Bonos corporativos

El cumplimiento de las obligaciones a cargo de la Financiera, para las series con plazo de vencimiento de 24 meses hasta 10 años estará garantizada mediante un fideicomiso de garantía que está constituido por la Empresa sobre sus préstamos por cobrar, originados por los créditos que otorgue en el ejercicio de su actividad y que representen un valor no menor a ciento veinticinco (125%) del saldo a capital de los bonos emitidos y en circulación, MMG Bank Corporation actuará como Fiduciario de la Financiera. Todas las series de esta emisión estarán respaldadas por el crédito general de la Financiera.

### (18) Préstamos por pagar otros

Al 31 de diciembre, los préstamos por pagar otros se detallan a continuación:

	<u>2022</u>		<u>2021</u>
Gustavo Cesar Morfu Rinaldi	B/. 25,000	B/.	50,000
Manuel Salvador Jaén	10,000		-
Fundación Francisco Miró S.	-		25,000
Miriam de Roner	-		<u>22,000</u>
Total	<u>B/. 35,000</u>	B/.	<u>97,000</u>

Los préstamos por pagar otros corresponden a financiamientos de terceros; los cuales en su gran mayoría vencen en término de un año; los mismos generan intereses entre el 6% y 8% anual y se pagan mensualmente a los acreedores.

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

---

### (19) Otros pasivos

Al 31 de diciembre, los otros pasivos se detallan a continuación:

	<u>2022</u>		<u>2021</u>
Seguro colectivo de vida / cartera	B/. 483,646	B/.	365,675
F.E.C.I.	471,492		484,861
Impuesto sobre la renta	48,201		-
Reserva para vacaciones y décimo tercer mes	39,284		34,969
Seguro de inmueble	36,831		46,438
Compañía de Seguros Optima	19,648		18,283
Cuota obrero patronal	19,400		19,894
Tesoro Nacional, ITBMS	2,786		4,329
Otras cuentas por pagar	<u>268,635</u>		<u>193,730</u>
Total	<u>B/. 1,389,923</u>	B/.	<u>1,168,179</u>

### (20) Provisión de prima de antigüedad

Al 31 de diciembre, la provisión de prima de antigüedad e indemnización se resumen a continuación:

	<u>2022</u>		<u>2021</u>
Saldo al inicio del año	B/. 32,598	B/.	31,816
Aumento en la provisión cargado al gasto	8,495		12,672
Pagos realizados contra la provisión	<u>(4,939)</u>		<u>(11,890)</u>
Saldo al final del año	<u>B/. 36,154</u>	B/.	<u>32,598</u>

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

### (21) Capital en acciones

A la fecha del informe las acciones comunes de la Financiera están compuestas así:

	<u>Acciones</u>			<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>Autorizadas</u>	<u>Emitidas y en circulación</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Valor Total capital</u>	
Acciones comunes	3,500	2,000	1,000	<u>B/. 2,000,000</u>	<u>B/. 2,000,000</u>
Acciones preferidas	1,500	900	1,000	<u>B/. 900,000</u>	<u>B/. 900,000</u>

Los términos y condiciones de las acciones preferidas se resumen a continuación:

- Las acciones son no acumulativas, ni tienen fecha de vencimiento.
- Las acciones preferidas son sin derecho a voz ni voto.
- Las acciones preferidas serán ofrecidas hasta por un millón quinientos mil (B/.1,500,000) con valor nominal de B/.1,000, cada una. Al 31 de diciembre de 2022, se mantiene en circulación 900 acciones preferidas.
- Las acciones preferidas serán emitidas de forma nominativa y de forma desmaterializada y representadas por medio de anotaciones en cuenta. Las acciones preferidas se emitirán de forma registrada. No obstante, el inversionista podrá solicitar en cualquier momento que la acción preferida le sea emitida a su nombre en forma materializada.
- Las acciones preferidas tienen derecho a recibir dividendos cuando estos sean declarados por la Junta Directiva. Previo a cada emisión y oferta pública de cada serie de acciones preferidas, el emisor determinará la tasa fija anual y la periodicidad del pago de los dividendos, la cual podrá ser mensual o trimestral.
- La redención de las acciones será a opción del Emisor, todas o parte de las acciones preferidas de la clase de que se trate, podrán ser redimidas luego de transcurridos cinco (5) años desde la fecha de emisión de la respectiva serie.
- El cumplimiento de las obligaciones derivadas de las acciones preferidas estará respaldado por el crédito general del emisor.

El aumento en el capital corresponde a la capitalización de bonos subordinados perpetuos convertibles y cuentas por pagar partes relacionadas.

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

### (22) Salarios y otros beneficios a empleados

Al 31 de diciembre, los salarios y otros beneficios a empleados se detallan a continuación:

	<u>2022</u>		<u>2021</u>
Salarios y otras remuneraciones	B/. 426,182	B/.	426,928
Vacaciones y décimo tercer mes	78,621		78,182
Cuotas patronales	70,621		68,719
Gratificaciones	25,482		25,800
Prima de producción	14,704		8,188
Prima de antigüedad	8,495		12,672
Indemnización	<u>2,840</u>		<u>7,827</u>
Total	<u>B/. 626,945</u>	B/.	<u>628,316</u>

### (23) Otros gastos de operación

Al 31 de diciembre, los otros gastos de operación se detallan a continuación:

	<u>2022</u>		<u>2021</u>
Bienes reposeidos	B/. 43,815	B/.	-
Misceláneos	37,785		32,504
Gastos de valores comerciales negociables	36,000		46,241
Tecnología y mantenimiento	28,558		20,639
Implementación	26,880		23,944
Atención a clientes	12,252		4,774
Atención y cortesía	9,344		4,776
Aseo y limpieza	6,615		9,366
Capacitación	5,783		1,375
Cumplimiento	5,361		3,820
Gastos bancarios	5,240		4,840
Remesas	5,186		-
Descuentos	2,560		2,646
Legales y notariales	535		754
Uniformes	376		4,706
Pérdida en ventas y descartes de activo fijo	-		1,491
Otras reservas	<u>73,597</u>		<u>-</u>
Total	<u>B/. 299,887</u>	B/.	<u>161,876</u>

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

---

### (24) Otros ingresos operacionales

Al 31 de diciembre, los otros ingresos operacionales se detallan a continuación:

	<u>2022</u>		<u>2021</u>
Ingresos por recuperación de cartera	B/. 53,148	B/.	23,424
Ingresos por mora	52,580		48,852
Ingresos por primas de seguros	23,539		19,643
Ingresos por penalizaciones	16,669		15,795
Ingresos por activación de producto	15,266		19,897
Ingresos por cargos notariales	13,306		9,217
Ingresos por carta de saldo	8,294		7,345
Otros ingresos	<u>123,499</u>		<u>132,196</u>
Total	<u>B/. 306,301</u>	B/.	<u>276,369</u>

### (25) Impuesto sobre la Renta

De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las empresas constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

A partir del año 2005, de acuerdo al Artículo No.16 de la Ley No.6 de febrero de 2005, las empresas pagarán el impuesto sobre la renta a una tasa vigente sobre la que resulte mayor entre la renta neta gravable calculada por el método tradicional a tasa vigente sobre la renta neta gravable y la renta neta que resulte de deducir del total de ingresos gravables, el 95.33% de éste. Esta nueva base para el cálculo del Impuesto sobre la Renta se conoce como "Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta" (CAIR)

A partir del año 2010, sólo harán este cálculo las empresas que tengan ingresos brutos gravables superior a un millón quinientos mil Balboas (B/.1,500,000)

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

---

### (25) Impuesto sobre la Renta (Continuación)

El Artículo No.91 del Decreto Ejecutivo No.98 de 27 de septiembre de 2010, que modifica el Artículo 133-D del Decreto Ejecutivo No.170 de 27 de octubre de 1993, establece que los contribuyentes podrán solicitar a la Dirección General de Ingresos la no aplicación del Cálculo Alterno del Impuesto sobre la Renta (CAIR) para la determinación del impuesto a pagar siempre y cuando:

- a) El contribuyente al momento de realizar el Cálculo Alterno del Impuesto sobre la Renta, determinare que incurrirá en pérdida.
- b) Si al momento de realizar el Cálculo Alterno del Impuesto sobre la Renta para la determinación del Impuesto sobre la Renta, produce una tasa efectiva de Impuesto sobre la Renta que exceda a la tarifa vigente.

Basados en la excerta legal transcrita, la Financiera calificó para pagar el Impuesto sobre la Renta según el método tradicional.

A partir del año 2010, de acuerdo al Artículo No.9 de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, el Artículo 699 del Código Fiscal, la tarifa general quedará así:

- a) Las personas jurídicas pagarán el Impuesto sobre la Renta a una tasa de 27.5% a partir del 1 de enero de 2010.
- b) Del año 2011 y siguientes el 25%, que resulte de la renta neta gravable.

Excepto por el párrafo precedente, la tarifa para las financieras reguladas por la Ley No.42 de 2001, quedara así:

- a) Las personas jurídicas pagarán el Impuesto sobre la Renta a una tasa de 30% a partir del 1 de enero de 2010.
- b) A partir del año 2012, pagarán el Impuesto sobre la Renta a una tasa del 27.5%.
- c) A partir del año 2014, pagarán el Impuesto sobre la Renta a una tasa del 25%.

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

### (25) Impuesto sobre la renta (Continuación)

A continuación, se presenta conciliación del impuesto sobre la renta calculada aplicando la tasa correspondiente a la utilidad, según el estado de resultados integrales, con el impuesto mostrado en dicho estado:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Utilidad financiera antes del Impuesto sobre la Renta, previamente informada	B/. 592,292	B/. 369,120
Menos: Porción de préstamos castigados	-	(129,991)
Más: Costos, gastos exentos y no deducibles	16,686	19,148
Menos: Ingresos no gravables	<u>(182,861)</u>	<u>(24,962)</u>
Renta neta gravable	<u>426,117</u>	<u>233,315</u>
Impuesto sobre la renta a la tasa efectiva del 25%	<u>B/. 106,529</u>	<u>B/. 58,329</u>

### (26) Contingencias y compromisos

#### Contingencias

- Edgar Iglesias, abogado de la Financiera, en su nota fechada el 3 de febrero de 2023, informa lo siguiente:

#### Litigios Judiciales en Trámite

Dentro de este grupo de Procesos Judiciales la empresa es la parte demandante, a saber:

Tipo de Proceso	Parte(s) Demandada(s)	Cuantía
Ejecutivo Simple	Templados Panamá, S.A.	B/. 5,000.00
Ejecutivo Simple	Reciclados Diversos, S.A. y otros	B/. 23,735.00
Ejecutivo Simple	Erick René Pitty González	B/. 43,405.00

En el proceso de Templados Panamá, S.A., el tribunal ha designado al defensor de ausente, se encuentra pendiente de consignar las expensas de litis a favor de éste, la probabilidad de cobro es lata debido a unas cuentas por cobrar que tiene el demandado y que se encuentran retenidas.

Dentro del litigio presentado en contra de Reciclados Diversos, S.A., empresa que no se encuentra operativa al menos bajo esta razón social, la probabilidad de recuperación es mínima, pero se completó el trámite de notificación legal de las partes demandadas en el evento que en el futuro se pudieran detectar activos de las partes demandadas se pudiera proceder a embargar los mismos.

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

---

### (26) Contingencias y compromisos (Continuación)

En el proceso incoado en contra de Erick René Pitty González se dio la notificación de la parte demandada a través de la figura del defensor de ausente, estamos pendientes que el tribunal fije la fecha para realizar la diligencia de secuestro de los bienes muebles susceptibles de secuestro que se encuentren dentro de dos (2) bienes inmuebles que se encuentra registrados a nombre del demandado, estos bienes inmuebles se encuentran secuestrados, pero los mismos mantienen hipotecas bancarias registradas previamente al secuestro.

Litigios Judiciales Elevados a la Categoría de Embargo

Tipo de Proceso	Parte(s) Demandada(s)	Cuantía
Ejecutivo Simple	María Luisa Villarreal	B/. 29,433.74

En este proceso se logró el embargo por unos meses del 15% del excedente del salario mínimo de la parte demandada, pero a la fecha la parte demandada no reporta salario por lo que los descuentos ya no se están realizando.

Litigios Judiciales o Trámites Pendiente de Presentación

Dentro de esta categoría no tenemos ningún tipo proceso judicial, litigio o reclamo por presentar a favor de la empresa.

Honorarios Profesionales

Al día 31 de diciembre de 2022, la empresa no mantenía un saldo pendiente con nosotros en concepto de honorarios profesionales.

- Miguel Antonio Carrizo del Bufete Carrizo, abogado de la Financiera, en su nota fechada el 13 de febrero de 2023, informa lo siguiente:

Nuestro Bufete de Abogados al 31 de diciembre de 2022, no representó a la sociedad con relación a litigios, reclamaciones y alcances pendientes de tipo legal.

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

---

### (26) Contingencias y compromisos (Continuación)

- Morales & Asociados, abogado de la Financiera, en su nota fechada el 17 de febrero de 2023, informa lo siguiente:

- EJECUTIVO CON ACCIÓN DE SECUESTRO ADELQUI NAPOLEÓN FERRANTE Y JUAN DANIEL RÍOS SOLIS

Monto demandado con costas: B/.35,858.22.

Descripción de la naturaleza del asunto: Adelqui Napoleon Ferrante (cliente principal) y Juan Daniel Ríos (Co-deudor), solicitan un préstamo personal por el orden de B/.41,833.68. La obligación se garantizó por medio de pagaré suscrito por los prenombrados, por la misma cuantía. En razón del incumplimiento, se utilizó el pagaré para presentar Demanda Ejecutiva de Mayor Cuantía con Acción de Secuestro.

El Proceso a la fecha de cada asunto: Todas las partes se encuentran debidamente notificadas. Pendiente que se decrete embargo en contra de Adelqui Napoleón.

Respuesta de la empresa: Hemos logrado el cobro de B/.9,000.00 al Sr. Juan Daniel Rios. Estamos pendiente que el Banco General libere la suma de B/.11,005.72, que deben ser entregados a Corporación Bellavista de Finanzas, S.A. por orden del Tribunal. Adicional, se ha logrado un acuerdo de B/.300.00 mensuales hasta la cancelación de la deuda.

Evaluación de posibilidad de resultado no favorables o estimación de rango de perdida: Estimamos un resultado favorable por la afectación de los B/.11,005.72, que serán percibidos por la financiera una vez se eleve a embargo, lo cual equivale a un 31% de la deuda pendiente. El 69% restante, por el momento solo se garantiza con el salario afectado de Juan Daniel Rios, que, a largo plazo, prorrateado en 15 años aproximadamente, podría cubrir el saldo restante. Se continúa explorando lugares donde podamos afectar bienes, cuentas o cualquier otro, pero es incierto en este momento.

- EJECUTIVO CON ACCIÓN DE SECUESTRO DANIEL DOMINGUEZ BETHANCOURT

Monto demandado con costas: B/.4,615.83.

Descripción de la naturaleza del asunto: El señor Daniel Domínguez Bethancourt, solicita un préstamo personal garantizado por medio de pagaré, por el orden de B/.3,384.00. Frente al incumplimiento se presenta una demanda ejecutiva de menor cuantía con acción de secuestro.

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

---

### (26) Contingencias y compromisos (Continuación)

- EJECUTIVO CON ACCIÓN DE SECUESTRO DANIEL DOMINGUEZ BETHANCOURT (Continuación)

El Proceso a la fecha de cada asunto: En ejecución producto del embargo decretado por el Tribunal.

Respuesta de la empresa: Logramos afectar una propiedad en el registro público a nombre del demandado; no obstante, se logró un acuerdo de pago con el cliente de B/.150.00 por mes.

Evaluación de posibilidad de resultado no favorables o estimación de rango de pérdida: Estimamos que existe una posibilidad de un 100% de recuperación por cuanto se ha logrado afectar una propiedad libre de gravamen a nombre del deudor. Habría que confirmar el valor actualizado de la propiedad para validar este criterio.

- EJECUTIVO CON ACCIÓN DE SECUESTRO JOAQUIN CAMPO SAENZ

Monto demandado con costas: B/.3,470.75.

Descripción de la naturaleza del asunto: El señor Joaquin Campo, solicita un préstamo personal garantizado por medio de un pagaré, por el orden de B/.2,627.52. Frente al incumplimiento, se presenta un proceso ejecutivo de menor cuantía.

El Proceso a la fecha de cada asunto: Embargo.

Respuesta de la empresa: Promovimos el secuestro bancos y registro público, pero no hemos tenido respuesta positiva de ninguna entidad bancaria. Se logró afectar una propiedad inscrita en el Registro Público a nombre del demandado.

Evaluación de posibilidad de resultado no favorables o estimación de rango de pérdida: Expectativas de recuperación del 100%, por cuanto se ha afectado una propiedad libre de gravamen en el Registro Público a nombre del demandado. Habría que confirmar el valor actualizado de la propiedad para validar este criterio.

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

---

### (26) Contingencias y compromisos (Continuación)

➤ EJECUTIVO CON ACCIÓN DE SECUESTRO IRISBEL TAPIA E IRACEMA TAPIA

Monto demandado con costas: B/.47,146.92.

Descripción de la naturaleza del asunto: Irisbel Tapia (Deudora Principal) e Iracema Tapia (Co-Deudora), se les extendió préstamo personal garantizado por medio de pagaré, por el orden de B/.47,113.92. Ante el incumplimiento se propuso Proceso Ejecutivo de Mayor Cuantía con Acción de Secuestro.

El Proceso a la fecha de cada asunto: La demanda, fue admitida, se les notificó personalmente a ambas. Por medio de abogado presentaron excepciones que está pendiente de ser resuelta.

Respuesta de la empresa: Hemos logrado el secuestro de una cuenta de ahorros de Iracema Tapia, por el orden de B/.20,098.09. Además, se ha secuestrado el excedente del salario mínimo de Iracema Tapia lo cual equivale a la suma de B/.309.03 quincenal.

Evaluación de posibilidad de resultado no favorables o estimación de rango de pérdida: Expectativa favorable ya que existe una posible recuperación parcial de más del 50% de lo adeudado.

➤ EJECUTIVO HIPOTECARIO VIRGINIA MARIN Y RUPERTO MARIN

Monto demandado con costas: B/.73,286.91.

Descripción de la naturaleza del asunto: En el año 2014, los señores Ruperto Marín y Virginia Marín, solicitaron un préstamos hipotecario por el orden de B/.70,128.00. Ante el incumplimiento en los términos de pago, se presentó un Proceso Ejecutivo Hipotecario.

El Proceso a la fecha de cada asunto: Remate judicial fijado para el 26 de abril de 2023.

Respuesta de la empresa: Se están realizando las publicaciones del aviso de remate y anuncio público.

Evaluación de posibilidad de resultado no favorables o estimación de rango de pérdida: Expectativa del 100%, ya que, al tratarse de un proceso ejecutivo hipotecario, con el remate judicial pendiente, la financiera recupera la totalidad del crédito.

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

---

### (26) Contingencias y compromisos (Continuación)

➤ PROCESO DE LANZAMIENTO POR INTRUSO SONIA ROMERO

Descripción de la naturaleza del asunto: Este caso, en principio se había contemplado presentarlo como un proceso de desalojo con la información obtenida de Anayansi Rosas, como deudora del crédito con la Financiera. Sin embargo, al momento de la notificación, nos percatamos que es la señora Sonia Romero quien habita en esta propiedad, según su versión, desde hace más de 40 años.

El Proceso a la fecha de cada asunto: Pendiente de decisión del Juez.

Respuesta de la empresa: La Señora Sonia Romero, se niega a cualquier tipo de acuerdo.

Evaluación de posibilidad de resultado no favorables o estimación de rango de pérdida: Expectativa del 100%. Es inevitable el lanzamiento por intruso, lo único que puede hacer la demandada es emplear mecanismos legales para dilatar el lanzamiento.

➤ PROCESO DE DESALOJO JORGE ANTONIO OSES

Descripción de la naturaleza del asunto: La asignación era para instaurar un desalojo en contra de JORGE ANTONIO OSES, debido al incumplimiento en el pago de un préstamo con garantía fiduciaria (bien inmueble)

El Proceso a la fecha de cada asunto: Se realizó audiencia de desalojo y está pendiente de decisión del juez.

Respuesta de la empresa: Se ha logrado un acuerdo con el cliente consistente en darle la propiedad en alquiler con opción de compra.

Evaluación de posibilidad de resultado no favorables o estimación de rango de pérdida: Expectativa del 100%.

➤ PROCESO DE DESALOJO EDWIN RAFAEL VASQUEZ MARIN

Descripción de la naturaleza del asunto: Se inicia un proceso de desalojo por el incumplimiento de las obligaciones crediticias por parte del deudor, quien ha sido advertido reiteradas veces que desocupe el inmueble

El Proceso a la fecha de cada asunto: Para presentación.

Respuesta de la empresa: El cliente no está dispuesto a llegar a ningún acuerdo.

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

---

### (26) Contingencias y compromisos (Continuación)

➤ PROCESO DE DESALOJO EDWIN RAFAEL VASQUEZ MARIN (Continuación)

Evaluación de posibilidad de resultado no favorables o estimación de rango de pérdida: Expectativa del 100%. El desalojo es inevitable, salvo por la utilización de tácticas dilatorias para el desalojo.

➤ PROCESO DE DESALOJO KENIA MARTÍNEZ

Descripción de la naturaleza del asunto: La obligación surge de un préstamo personal otorgado el 7 de febrero de 2015, por el orden de B/.25,178.40, cuyos pagos fueron incumplidos.

El Proceso a la fecha de cada asunto: Se está notificando por edicto, ya que no ha sido posible ubicar a la demandante.

Respuesta de la empresa: Se ha logrado el secuestro de una propiedad vehicular consistente en una Hyundai Santa Fe, año 2022, que se encuentre libre de gravamen.

Evaluación de posibilidad de resultado no favorables o estimación de rango de pérdida: Se proyecta una recuperación parcial por la ejecución y venta de la propiedad vehicular que se ha secuestrado.

- Angela Healy W., abogada de la Financiera, en su nota fechada el 28 de febrero de 2023, informa lo siguiente:

A continuación, se detalla un listado de los procesos que estoy llevando como uno de los abogados de Corporación Bella Vista de Finanzas, S.A.:

A - Dirección General de Empresas Financieras en MICI:

1. Adelqui Ferrante
2. Rolando Maduro
3. Felipa Ávila
4. Dayra Ballesteros

Estado: En espera de decisión administrativa en primera instancia y con pocas posibilidades de que se sancione a la Financiera.

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

---

### (26) Contingencias y compromisos (Continuación)

#### B - ACODECO

1. Yasmina Mendieta
2. Carlos Rivera
3. María Hernández
4. Claudia Peñalosa

Estado: Dos casos en Proceso de Apelación por parte de la Financiera, con pocas posibilidades de ganar y dos casos en espera de decisión administrativa con posibilidades de multa a la Financiera.

- Hidrogo, Calvo & Asociados, abogado de la Financiera, en su nota fechada el 30 de enero de 2023, informa lo siguiente:

#### **Litigios pendientes eminentes:**

#### **Procesos Civiles:**

- **Proceso ordinario de mayor cuantía propuesto por Corporación Bellavista de Finanzas, S.A., en contra de Optima Compañía de Seguros S.A.**

Tribunal: Juzgado Undécimo de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá, Expediente No. 25,635-2021 y Medida Cautelar de Secuestro, Expediente No.83,721-2020.

Medida Cautelar de Secuestro: El día 25 de noviembre de 2020 presentamos solicitud de Medida Cautelar de Secuestro en representación de Corporación Bellavista de Finanzas, S.A., por el monto de B/.607,718.40. La cual fue admitida y se decretó formal secuestro sobre las cuentas de ahorro, cuentas corrientes, depósitos a plazo fijo y cualquier tipo de cuenta bancaria de Optima Compañía de Seguros, S.A., por el monto de B/.645,863.61. El día 18 de marzo de 2021, Óptica Compañía de Seguros, S.A., mediante apoderados legales consignó Fianza de Cía. Internacional de Seguros, S.A., por la suma de B/.645,863.61 a fin de responder por el secuestro decretado en su contra y a su vez solicitó el levantamiento de dicho secuestro. Posteriormente, el tribunal mediante Resolución motivada procedió a admitir la fianza consignada por Óptica Compañía de Seguros, S.A., y ordenó el levantamiento del secuestro decretado y la sustituyó por la Fianza consignada por Óptica Compañía de Seguros, S.A., a fin de garantizar las resultas del proceso.

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

---

### (26) Contingencias y compromisos (Continuación)

Proceso Ordinario de Mayor Cuantía: El día 19 de marzo de 2021, presentamos demanda ordinaria de mayor cuantía en representación de Corporación Bellavista de Finanzas, S.A., en contra de Óptica Compañía de Seguros, S.A., por la cuantía de B/.607,718.40, por el incumplimiento del pago de las sumas establecidas en el contrato denominado Acuerdo de Entendimiento de fecha 21 de septiembre de 2017, suscrito por ambas partes.

La demanda fue admitida mediante Auto No.623 de 6 de abril de 2021, y el día 18 de mayo de 2021, la parte demandada presentó escrito de contestación de la demanda. Se surtió la fase probatoria donde ambas partes presentaron pruebas, contrapruebas y objeciones, por lo que desde el día 24 de junio de 2021, el proceso se mantiene pendiente que el tribunal admita las pruebas aportadas a fin de proceder con la práctica de las mismas.

Óptica Compañía de Seguros, S.A., a través de sus apoderados legales presentó escrito de contestación de la demanda en donde sustentaron entre otras cosas, que Óptica Compañía de Seguros, S.A., no adeuda la suma reclamada toda vez que la vigencia del Acuerdo de Entendimiento estaba sujeta a una condición, que era la subrogación de Óptima en el contrato de obra celebrado entre la empresa Consorcio Chiriquí y el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN), situación que aseveran no se dio porque la aseguradora declino el reclamo formulado por el IDAAN, y en adición se debía contar con la aceptación de dicha institución y de la Contraloría General de la Republica, eventos que consideran, tampoco se dieron. En este mismo sentido, la parte demandada aportó en el proceso las pruebas que consideraron pertinentes a fin de probar sus alegaciones.

Estado: Pendiente de admisión de pruebas.

#### **Evaluación de posibles resultados**

El resultado del proceso judicial dependerá de la evaluación y criterio del Tribunal al momento de evaluar las pruebas aportadas por las partes. En caso de un resultado no favorable, la posible pérdida sería la cuantía no recuperada y los gastos legales que se generen durante el proceso.

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

---

### (26) Contingencias y compromisos (Continuación)

- Alejandro E. Araúz G., abogado de la Financiera, en su nota fechada el 12 de febrero de 2023, manifiesto lo siguiente:

#### **Caso: María Ramos**

Tipo de Proceso: Ejecutivo

Descripción de la naturaleza del Proceso: Cobro por cuentas morosa.

#### **Caso: Obaldia Rowe (Colón)**

Tipo de Proceso: Sumario, ventas de bien común

Descripción de la naturaleza del Proceso: Vender nuestra cuota parte.

#### **Caso: Obaldia Rowe (Panamá)**

Tipo de Proceso: Ordinario de nulidad

Descripción de la naturaleza del Proceso: Anular la adjudicación de nuestra cuota parte.

En los procesados señalados en líneas anteriores no se puede determinar el monto de la recuperación y sus probabilidades, ya que se encuentran en desarrollo y hasta que el Juez de la causa emita la Sentencia y esta quede ejecutoriada o termine el caso, no se sabe con certeza cuál será el monto que se logre recuperar.

- Rodriguez & Sanjur, abogado de la Financiera, en su nota fechada el 24 de marzo de 2023, manifiesto lo siguiente:

#### ➤ **Proceso Penal contra Cecilia Ruedas con número de carpetilla 202200040690**

- La querrela penal por el delito de apropiación indebida se presentó el 07 de junio del año 2022, en contra de la señora Cecilia Ruedas.
- Se ha realizado diligencia de allanamiento y se han obtenido todas las pruebas suficientes para realizar la imputación.
- La audiencia se ha reprogramado dos veces, la primera por enfermedad de la indiciada, la segunda porque oficina judicial no pudo notificar a la investigada, estamos en espera de fecha para realizar nuevamente la audiencia, donde ya en conversación con fiscalía hemos solicitado que se pida una medida cautelar provisional de firmar y de esta forma evitar más dilación por temas de notificación.
- La empresa intenta conseguir una condena, y si se pudiese un resarcimiento civil del daño causado.

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

---

### (26) Contingencias y compromisos (Continuación)

➤ **Proceso Penal contra Cecilia Ruedas con número de carpeta 202200040690 (continuación)**

- El resultado en este proceso en cuanto a conseguir una condena para la investigada es favorable, toda vez que, tenemos todas las pruebas necesarias para acreditar que la Sra. Ruedas cometió un delito en perjuicio de nuestros representados. Sin embargo, esta señora no tiene liquidez ni bienes a su nombre para resarcir este daño.
- La cuantía provisional se fijó en B/.4,703.32 más los intereses al momento de que finalice el proceso.
- Los honorarios fueron facturados por B/.1,200.00 los cuales serían pagados de la siguiente manera 50% es decir B/.600.00 al iniciar el proceso (ya fueron cancelados); 25% es decir B/.300.00 cuando se logre la imputación y el otro 25% al finalizar el proceso. A la fecha el saldo es de B/.600.00

➤ **Proceso de desalojo contra la Sra. Maribel Tippe Jayo del inmueble sobre la Finca Número 66043 Código de Ubicación 4501**

- Se presentó demanda por desalojo ante la Casa Comunitaria de Paz del Corregimiento de David, Distrito de David. Contra la señora MARIBEL TIPPE JAYO, ECKART ERICH KREMSER, y cualquier otra persona que se mantenga ocupando el presente inmueble.
- La audiencia se realizó el martes 17 del presente mes donde se presentaron todas las pruebas que acreditan nuestra pretensión. Por parte de la señora Maribel Tippe, no negó ninguno de los hechos, acepto la deuda y solicito un plazo de 6 meses. Las pruebas y contratos que presento fueron tachados por no reunir los requisitos que prevé el código judicial en materia de prueba documental. Por lo cual no son admisibles los documentos aportados por la Sra. Tippe.
- El juez está pendiente de resolver lo solicitado en audiencia. El resultado que esperamos en este proceso es favorable porque las pretensiones del demandado no fueron probadas.
- Los honorarios fueron cotizados y facturados por B/.500.00 los cuales serían pagados de la siguiente manera: 50% es decir, B/.250 al iniciar el proceso (ya fueron cancelados) y el otro 50% al finalizar el proceso, es decir con la resolución que ponga fin al proceso. En caso de que el demandado se niegue a desalojar y se requiera una diligencia de lanzamiento el mismo tendrá un costo de B/.150.00 por hora. El saldo a la fecha es de B/.250.00 si no se requiere diligencia de lanzamiento.

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

---

### (26) Contingencias y compromisos (Continuación)

➤ **Proceso de desalojo contra el Sr. Albis Alís Sánchez, sobre la Finca Número 317800 Código Ubicación 4C06**

- Se presentó demanda de desalojo ante la Casa Comunitaria de Paz del
- Corregimiento de Cañas Gordas, Distrito de Renacimiento contra el Señor Albis Alís Sánchez, para que realice el desalojo del inmueble identificado en el título anterior.
- Se le corrió traslado; sin embargo, hemos presentado inconvenientes porque en este despacho solo trabaja la Juez de Paz la Lcda. Isenith Serrano, y ésta no tiene asistentes o personal auxiliar que realice las notificaciones a las partes por lo cual requiere del apoyo de la policía fronteriza (senafrent) para realizar las notificaciones ya que las comunidades de este corregimiento son distantes.
- A la fecha el Señor Albis Alís Sánchez no ha comparecido a notificarse, por lo cual se le giró citación la cual le fue entregada por el personal de senafrent. (de seguir negándose se procederá a conducirlo con el auxilio de las unidades policiales)
- En esta etapa del proceso estamos a la espera de su notificación, una vez se notifique y responda o no la demanda, se fijará fecha de audiencia.
- Los resultados que esperamos en este proceso son favorables ya que presentamos la escritura pública donde se constituye el fideicomiso a favor de nuestros representados (SUCRE, ARIAS & REYES TRUSTS SERVICE, S.A.) y la certificación de propiedad. Por lo cual las pruebas documentales aportadas constituyen plena prueba y tienen un alto valor probatorio sobre nuestra pretensión.
- Los honorarios fueron cotizados y facturados por B/.500.00 los cuales serían pagados de la siguiente manera: 50% es decir, B/.250 al iniciar el proceso (ya fueron cancelados) y el otro 50% al finalizar el proceso, es decir con la resolución que ponga fin al proceso. En caso de que el demandado se niegue a desalojar y se requiera una diligencia de lanzamiento el mismo tendrá un costo de B/.150.00 por hora.
- En este caso en particular hemos considerado la distancia de este despacho la cual se encuentra a 3 horas de distancia por un terreno quebrado (tierras altas) por lo cual en cada actuación que tengamos que asistir a este lugar se facturará adicional a los honorarios un viatico de B/.75.00 por el recorrido que debemos realizar para llegar hasta el despacho.
- Saldo a la fecha B/.250.00

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

### (26) Contingencias y compromisos (Continuación)

#### Compromisos

Al 31 de diciembre de 2022, se mantienen líneas de crédito aprobadas, no utilizadas con los siguientes bancos:

Bancos	Tasa de interés promedio	Monto de línea	Utilizado	Disponible
Corporación de Finanzas del País, S.A. (PANACREDIT)	8.00%	B/. 1,000,000	B/. -	B/. 1,000,000
Banco Aliado, S.A.	8.00%	1,000,000	-	1,000,000
Banco Nacional de Panamá	6.25%	950,000	-	950,000
Banco Internacional de Costa Rica, S.A. (BICSA)	8.00%	600,000	-	600,000
Unibank, S.A.	7.50%	<u>500,000</u>	<u>-</u>	<u>500,000</u>
Total		<u>B/. 4,050,000</u>	<u>B/. -</u>	<u>B/. 4,050,000</u>

### (27) Administración de riesgos de instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que origina un activo financiero para una de las partes y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial para la contraparte. El estado de situación financiera de la Financiera incluye instrumentos financieros.

Los principales riesgos identificados por la Financiera son: riesgos de crédito, liquidez y financiamiento, riesgo operacional, riesgo Covid-19, riesgo de mercado, riesgo de tasa de interés y riesgo de liquidez las cuales se describen a continuación:

#### (a) Riesgo de crédito

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

Para mitigar el riesgo, la Financiera evalúa y aprueba cada solicitud de crédito antes de efectuar cualquier transacción y monitorea periódicamente la condición financiera de los deudores o emisores respectivos.

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

---

### (27) Administración de riesgos de instrumentos financieros (Continuación)

#### (b) *Riesgo de liquidez y financiamiento*

Consiste en el riesgo de que la Financiera no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otros, del deterioro de la calidad de la cartera de cuentas y préstamos por cobrar, la reducción en el valor de las inversiones, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

Para mitigar el riesgo de liquidez y financiamiento, la Financiera evalúa sus recursos y fondos disponibles, así como los vencimientos de activos y pasivos para que no afecte la liquidez en sus operaciones.

#### (c) *Riesgo operacional*

Es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos de la Financiera, de personal, tecnología e infraestructura, y de los factores externos que no estén relacionados a riesgos de crédito y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del comportamiento de los estándares corporativos generalmente aceptados. La principal responsabilidad para el desarrollo e implementación de los controles sobre el riesgo operacional, están asignadas a la administración superior dentro de cada área de negocio.

Para mitigar el riesgo operacional, la Financiera ha implementado una adecuada segregación de funciones, incluyendo la independencia en la autorización de transacciones y realiza una reconciliación de las transacciones, cumple con los requerimientos regulatorios y legales, aplica las normas de ética en el negocio y desarrolla actividades para cubrir el riesgo, incluyendo políticas de seguridad de información.

#### (c) *Riesgo Covid-19*

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud OMS declaró al COVID-19 como pandemia y el Gobierno de Panamá decretó el estado de emergencia, en el territorio nacional. El brote de COVID-19 trajo un impacto significativo negativo en la economía global y la Administración de la Financiera realizó un monitoreo permanente sobre esta situación a fin de evaluar los impactos en sus operaciones para asegurar la continuidad y sostenibilidad del negocio, tomando medidas oportunas. El estado de emergencia fue suspendido en octubre 2022.

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

---

### (27) Administración de riesgos de instrumentos financieros (Continuación)

#### (c) Riesgo Covid-19 (continuación)

##### Procesamiento de la moratoria planificada

La Financiera otorgó un período de gracia a los prestatarios afectados en sus actividades personales y comerciales por COVID-19, de la siguiente forma:

- Un primer período de gracia de mayo a agosto 2020.
- Un segundo período de gracia de septiembre a diciembre 2020.

Los préstamos modificados producto de la moratoria otorgada por efecto del COVID-19 al 31 de diciembre de 2022, se detallan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Préstamo personal	B/. 1,447,645	B/. 1,704,440
Préstamos personales con garantía	409,092	1,209,880
Préstamo comercial	<u>-</u>	<u>566,252</u>
Total	<u>B/. 1,856,737</u>	<u>B/. 3,480,572</u>

Al 31 de diciembre de 2020, los préstamos que sufrieron cambios se incluyeron en el ámbito de la moratoria, cuyo objetivo es evitar un impacto económico prolongado más allá de la crisis sanitaria, COVID-19. La moratoria considera las modificaciones en los préstamos como temporales y cuyos efectos hacia la dificultad de liquidez de los préstamos es por efecto del COVID-19.

Consideraciones al modelo de pérdida crediticia por COVID-19:

Para el año que termina el 31 de diciembre de 2020, y dado a los efectos en la economía producto del COVID-19, la Financiera ha revisado de forma integral su cartera y la naturaleza de la misma, así como la cobertura de garantía. A través de esta revisión, la Financiera busca medir el aumento de riesgo en algunas variables cualitativas tales como la volatilidad del sector, perspectivas y madurez las cuales son las más afectadas debido a la situación actual.

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

---

### (27) Administración de riesgos de instrumentos financieros (Continuación)

#### (c) *Riesgo Covid-19 (continuación)*

Como parte de la gestión de riesgos de la Financiera, se han desarrollado análisis tanto individuales como colectivos de la condición de los créditos, incluyendo la segmentación de la cartera con el objetivo de identificar la situación laboral o de apertura de actividad económica de cada cliente y definir quienes podrán cumplir con sus obligaciones bancarias, cuales tendrán dificultades en hacerlo y quienes definitivamente no podrán cumplir y de esa manera determinar si ha habido un incremento significativo en el riesgo y clasificar dichos préstamos de acuerdo con la etapa de deterioro correspondiente. Adicionalmente, se ha llegado a diferentes acuerdos con los clientes según el análisis individual de capacidad de generar flujos de efectivo necesarios para cumplir con sus obligaciones.

A medida que transcurre el tiempo y se retorna a la nueva normalidad, la Financiera va obteniendo mayor información de los deudores, los cuales complementarán el análisis e identificación del incremento de riesgo para los préstamos modificados, ya sea por segmento o de forma individual. Con el objetivo de identificar el incremento significativo en el riesgo de crédito de los préstamos modificados, la Financiera considera los siguientes factores asociados a la coyuntura actual del COVID-19:

- La cartera de préstamos afectados, se evalúa caso por caso para determinar el impacto del COVID-19 en el giro del negocio, la actividad económica en que se desenvuelve y condiciones de vulnerabilidad que se puedan identificar en el marco de las condiciones económicas actuales y futuras determinables. Se incluye el análisis de la antigüedad del pago recibido, forma de pago, etc.

#### (d) *Riesgo de mercado*

La Financiera está expuesta a los riesgos del mercado, que es el riesgo de que el valor razonable de los flujos de caja futuros del instrumento financiero fluctúe, debido a los cambios en los precios del mercado. Los riesgos de mercado surgen por posiciones abiertas en las tasas de interés, moneda y acciones, todos los cuales están expuestos a movimientos de mercados generales y específicos y a cambios en el nivel de volatilidad de las tasas o precios de mercados generales y específicos y a cambios en el nivel de volatilidad de las tasas o precios de mercado, tales como las tasas de interés, margen de crédito, las tasas de cambio de moneda y los precios de las acciones. La Financiera separa la exposición a los riesgos de mercado, ya sea como cartera negociable o no negociable.

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022

---

## (27) Administración de riesgos de instrumentos financieros (Continuación)

### (d) *Riesgo de mercado (continuación)*

Las carteras negociables incluyen las posiciones que surgen de las transacciones que tiene lugar en el mercado en las que la Financiera actúa como principal con los clientes o con el mercado. Las carteras no negociables surgen principalmente del manejo de los tipos de interés de la Financiera y de activos y pasivos de la banca comercial.

No ha habido cambios en la exposición del riesgo de mercado de la Financiera en la forma en la cual es administrado o medido el riesgo.

### (e) *Riesgo de tasa de interés*

Riesgo de la tasa de interés del flujo de efectivo y del valor razonable, con sus riesgos que podrían darse en el evento de que el valor razonable de los flujos de caja futuros del instrumento financiero fluctúe debido a los cambios en las tasas de interés del mercado.

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

### (27) Administración de riesgos de instrumentos financieros (Continuación)

(f) *Riesgo de tasa de interés (continuación)*

Las fluctuaciones de la tasa de interés en el mercado pueden provocar un aumento como resultado de los cambios, pero también pueden provocar una reducción o crear pérdidas en el evento de que ocurran fluctuaciones inesperadas.

<u>2022</u>	Hasta 3 meses	De 4 a 6 meses	De 7 meses a 1 año	Más de un año	No sensible a intereses	Total
<b>Activos</b>						
Efectivo y depósitos en bancos	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. 1,603,684	B/. 1,603,684
Depósitos a plazo fijo	-	125,168	15,219	18,293	-	158,680
Inversiones	-	-	-	28,394	-	28,394
Préstamos por cobrar	<u>3,798,318</u>	<u>2,865,315</u>	<u>3,110,270</u>	<u>21,620,476</u>	-	<u>31,394,379</u>
<b>Total de activos</b>	<u>B/. 3,798,318</u>	<u>B/. 2,990,483</u>	<u>B/. 3,125,489</u>	<u>B/. 21,667,163</u>	<u>B/. 1,603,684</u>	<u>B/. 33,185,137</u>
<b>Pasivos</b>						
Valores comerciales negociables	B/. 992,000	B/. 1,000,000	B/. 1,450,000	B/. -	B/. -	B/. 3,442,000
Obligaciones bancarias	878,453	843,714	851,538	4,906,867	-	7,480,572
Bonos	1,100,000	-	3,625,000	5,480,000	-	10,205,000
Bonos corporativos	<u>25,000</u>	<u>10,000</u>	-	-	-	<u>35,000</u>
<b>Total de pasivos</b>	<u>B/. 2,995,453</u>	<u>B/. 1,853,714</u>	<u>B/. 5,926,538</u>	<u>B/. 10,386,867</u>	<u>B/. -</u>	<u>B/. 21,162,572</u>
<b>Posición neta</b>	<u>B/. 802,865</u>	<u>B/. 1,136,769</u>	<u>B/. (2,801,049)</u>	<u>B/. 11,280,296</u>	<u>B/. 1,603,684</u>	<u>B/. 12,022,565</u>

*OK*  
*AB*

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

### (27) Administración de riesgos de instrumentos financieros (Continuación)

#### (f) Riesgo de tasa de interés (continuación)

<u>2021</u>	Hasta 3 meses	De 4 a 6 meses	De 7 meses a 1 año	Más de un año	No sensible a intereses	Total
<b>Activos</b>						
Efectivo y depósitos en bancos	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. 2,244,188	B/. 2,244,188
Depósitos a plazo fijo	30,000	30,387	-	78,293	-	138,680
Inversiones	-	330,000	-	28,394	-	358,394
Préstamos por cobrar	<u>3,019,187</u>	<u>1,728,969</u>	<u>2,610,802</u>	<u>20,266,471</u>	-	<u>27,625,429</u>
<b>Total de activos</b>	<u>B/. 3,049,187</u>	<u>B/. 2,089,356</u>	<u>B/. 2,610,802</u>	<u>B/. 20,373,158</u>	<u>B/. 2,244,188</u>	<u>B/. 30,366,691</u>
<b>Pasivos</b>						
Valores comerciales negociables	B/. 3,149,000	B/. 800,000	B/. 1,500,000	B/. -	B/. -	B/. 5,449,000
Obligaciones bancarias	136,773	1,887,265	241,634	3,369,253	-	5,634,925
Bonos	200,000	-	385,560	1,925,000	-	2,510,560
Bonos corporativos	-	-	495,000	5,292,000	-	5,787,000
<b>Total de pasivos</b>	<u>B/. 3,485,773</u>	<u>B/. 2,687,265</u>	<u>B/. 2,622,194</u>	<u>B/. 10,586,253</u>	<u>B/. -</u>	<u>B/. 19,381,485</u>
<b>Posición neta</b>	<u>B/. (436,586)</u>	<u>B/. (597,909)</u>	<u>B/. (11,392)</u>	<u>B/. 9,786,905</u>	<u>B/. 2,244,188</u>	<u>B/. 10,985,206</u>

*Handwritten initials/signature*

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

---

### (27) Administración de riesgos de instrumentos financieros (Continuación)

(f) *Riesgo de tasa de interés (continuación)*

Resumen de tasa de interés promedio por los años terminados al 31 de agosto:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Activos:</u>		
Préstamo personal	12%	12%
Factoring	15%	15%
Comercial	15%	15%
<u>Pasivos:</u>		
Financiamiento recibido	7.50%	6.82%

(g) *Riesgo de liquidez*

Riesgo de liquidez es el riesgo de que la Financiera no cuente con la disponibilidad para hacerle frente a sus obligaciones de pago asociados con sus pasivos financieros cuando llegan a su fecha de vencimiento y para reemplazar los fondos cuando estos son retirados. La consecuencia puede ser el fracaso para cumplir con sus obligaciones para repagar a los depositantes y los compromisos para prestar.

Proceso de administración del riesgo de liquidez

El proceso de administración de riesgo de liquidez de la Financiera, según es llevado a cabo en la entidad y monitoreado por la Gerencia General, incluye:

Mantenimiento de una cartera de activos altamente negociables que puedan ser fácilmente liquidadas como protección contra alguna interrupción imprevista del flujo de tesorería.

Monitoreo de la tasa de liquidez del estado de situación financiera contra requerimientos internos y regulatorios; administración de la concentración y el perfil de los vencimientos de las deudas.

El monitoreo y el reporte se convierte en la medición y proyección del flujo de efectivo para el próximo día, semana y mes respectivamente, ya que estos períodos fundamentales para la administración de liquidez. El punto de partida para esas proyecciones es un análisis de los vencimientos contractuales de los pasivos financieros y la fecha de cobro esperada de los activos financieros.

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

---

### (27) Administración de riesgos de instrumentos financieros (Continuación)

#### (g) *Riesgo de liquidez (continuación)*

La Gerencia General también monitorea los activos de mediano plazo, el nivel y el tipo de compromiso de deuda, el uso de los servicios de sobregiro y el impacto de los pasivos contingentes, tales como las garantías.

#### Enfoque de financiación

Las fuentes de liquidez se revisan periódicamente por la Gerencia Financiera para mantener una amplia diversificación por geografía, proveedor, producto y plazo.

#### Exposición del riesgo de liquidez

La medida clave utilizada por la Financiera para la administración del riesgo de liquidez es el índice de activos líquidos netos sobre el efectivo y equivalentes de efectivo y títulos de deuda, para los cuales exista un mercado activo y líquido, menos cualquier otro depósito recibido de bancos, instrumentos de deuda emitidos, otros financiamientos y compromisos con vencimiento dentro del mes siguiente. Un cálculo similar, pero no idéntico, se utiliza para la medición de los límites de liquidez establecidos por la Financiera en cumplimiento con lo indicado por la Junta de Directores con respecto a la medición del riesgo de liquidez.

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

### (27) Administración de riesgos de instrumentos financieros (Continuación)

#### (g) Riesgo de liquidez (continuación)

<u>2022</u>	Sin vencimiento	Hasta 3 meses	De 4 a 6 meses	De 7 meses a 1 año	Más de un año	Reserva para posibles préstamos incobrables, intereses, seguros, comisiones no devengadas	Total
<b>Activos</b>							
Efectivo	B/. 1,603,684	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. 1,603,684
Depósitos a plazo fijo	-	-	125,168	15,219	18,293	-	158,680
Inversiones	28,394	-	-	-	-	-	28,394
Préstamos por cobrar, neto	-	3,798,318	2,865,315	3,110,270	21,620,476	(7,943,259)	23,451,120
<b>Total de activos</b>	<b>B/. 1,632,078</b>	<b>B/. 3,798,318</b>	<b>B/. 2,990,483</b>	<b>B/. 3,125,489</b>	<b>B/. 21,638,769</b>	<b>B/. (7,943,259)</b>	<b>B/. 25,241,878</b>
<b>Pasivos</b>							
Valores comerciales negociables	B/. -	B/. 992,000	B/. 1,000,000	B/. 1,450,000	B/. -	B/. -	B/. 3,442,000
Obligaciones bancarias	-	878,453	843,714	851,538	4,906,867	-	7,480,572
Bonos	-	1,100,000	-	125,000	1,670,000	-	2,895,000
Bonos corporativos	-	-	-	3,500,000	3,810,000	-	7,310,000
<b>Total de pasivos</b>	<b>B/. -</b>	<b>B/. 2,970,453</b>	<b>B/. 1,843,714</b>	<b>B/. 5,926,538</b>	<b>B/. 10,386,867</b>	<b>B/. -</b>	<b>B/. 21,127,572</b>
<b>Posición neta</b>	<b>B/. 1,632,078</b>	<b>B/. 827,865</b>	<b>B/. 1,146,769</b>	<b>B/. (2,801,049)</b>	<b>B/. 11,251,902</b>	<b>B/. (7,943,259)</b>	<b>B/. 4,114,306</b>

*DL*  
*PK*

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

### (27) Administración de riesgos de instrumentos financieros (Continuación)

#### (g) Riesgo de liquidez (continuación)

<u>2021</u>	Sin vencimiento	Hasta 3 meses	De 4 a 6 meses	De 7 meses a 1 año	Más de un año	Reserva para posibles préstamos incobrables, intereses, seguros, comisiones no devengadas	Total
<b>Activos</b>							
Efectivo	B/. 2,244,188	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. 2,244,188
Depósitos a plazo fijo	-	30,000	30,387	-	78,293	-	138,680
Inversiones	-	330,000	-	-	28,394	-	358,394
Préstamos por cobrar, neto	-	3,019,187	1,728,969	2,610,802	20,266,471	(7,657,033)	19,968,396
<b>Total de activos</b>	<b>B/. 2,244,188</b>	<b>B/. 3,379,187</b>	<b>B/. 1,759,356</b>	<b>B/. 2,610,802</b>	<b>B/. 20,373,158</b>	<b>B/. (7,657,033)</b>	<b>B/. 22,709,658</b>
<b>Pasivos</b>							
Valores comerciales negociables	B/. -	B/. 3,149,000	B/. 800,000	B/. 1,500,000	B/. -	B/. -	B/. 5,449,000
Obligaciones bancarias	-	136,773	1,887,265	241,634	3,369,253	-	5,634,925
Bonos	-	200,000	-	385,560	1,925,000	-	2,510,560
Bonos corporativos	-	-	-	495,000	5,292,000	-	5,787,000
<b>Total de pasivos</b>	<b>B/. -</b>	<b>B/. 3,485,773</b>	<b>B/. 2,687,265</b>	<b>B/. 2,622,194</b>	<b>B/. 10,586,253</b>	<b>B/. -</b>	<b>B/. 19,381,485</b>
<b>Posición neta</b>	<b>B/. 2,244,188</b>	<b>B/. (106,586)</b>	<b>B/. (927,909)</b>	<b>B/. (11,392)</b>	<b>B/. 9,786,905</b>	<b>B/. (7,657,033)</b>	<b>B/. 3,328,173</b>

*Handwritten signature/initials*

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

---

### (28) Valor razonable de los instrumentos financieros

Los valores razonables de activos financieros y pasivos financieros que se negocian en mercados activos se basan en precios cotizados en los mercados o cotizaciones de precios de negociantes. Para todos los demás instrumentos financieros, la Financiera determina los valores razonables usando otras técnicas de valuación.

Para los instrumentos financieros que no se negocian frecuentemente y que tienen poca disponibilidad de información de precios, el valor razonable es menos objetivo, y su determinación requiere el uso de diversos grados de juicio que dependen de la liquidez, la concentración, la incertidumbre de factores del mercado, los supuestos en la determinación de precios y otros riesgos que afectan el instrumento específico.

La Financiera mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer la medición:

- Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos por instrumentos idénticos.
- Nivel 2: Datos de entrada distintos de precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, determinados con base en precios). Esta categoría incluye los instrumentos valuados utilizando precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares, precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos u otras técnicas de valuación donde los datos de entrada significativos son directa o indirectamente observables en un mercado.
- Nivel 3: Esta categoría contempla todos los instrumentos en los que las técnicas de valuación incluyen datos de entrada no observables y tienen un efecto significativo en la valuación del instrumento. Esta categoría incluye instrumentos que son valuados, basados en precios cotizados para instrumentos similares donde los supuestos o ajustes significativos no observables reflejan la diferencia entre los instrumentos.

an  
MB

# Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.

## Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

### (28) Valor razonable de los instrumentos financieros (Continuación)

Otras técnicas de valuación incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgos, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento y precio de acciones.

	<u>2022</u>		<u>2021</u>	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
<b>Activos</b>				
Efectivo	B/. 1,603,684	B/. 1,603,684	B/. 2,244,188	B/. 2,244,188
Depósitos a plazo fijo	158,680	172,180	138,680	142,493
Inversiones	28,394	28,394	358,394	363,984
Préstamos por cobrar, neto	<u>24,189,029</u>	<u>28,385,076</u>	<u>20,532,781</u>	<u>21,506,228</u>
<b>Total</b>	<u>B/. 25,979,787</u>	<u>B/. 30,189,334</u>	<u>B/. 23,274,043</u>	<u>B/. 24,256,893</u>
<b>Pasivos</b>				
Valores comerciales negociables	B/. 3,442,000	B/. 3,354,040	B/. 5,449,000	B/. 5,577,256
Obligaciones bancarias	7,480,572	8,511,026	5,634,925	6,026,149
Bonos	2,895,000	3,233,970	2,510,560	2,737,230
Bonos corporativos	<u>7,310,000</u>	<u>8,113,011</u>	<u>5,787,000</u>	<u>6,565,737</u>
<b>Total</b>	<u>B/. 21,127,572</u>	<u>B/. 23,212,047</u>	<u>B/. 19,381,485</u>	<u>B/. 20,906,372</u>

Informe de los Auditores Independiente a la  
Junta Directiva del Fiduciario del  
**Fideicomiso MMG BANK CORPORATION FID 012**  
**(Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.)**  
Estados Financieros  
Por el año terminado al 31-12-22  
23 de marzo de 2023

AM  
AM

# **Fideicomiso MMG BANK CORPORATION FID 012 (Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.)**

## **Índice de los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022**

---

	<b>Páginas</b>
Informe de los Auditores Independientes a la Junta Directiva del Fiduciario del Fideicomiso MMG BANK CORPORATION FID 012 (Corporación Bellavista de Finanzas S.A.)	1-4
Estado de Activos y Fondos en Fideicomiso	5
Estado de Movimientos de los Fondos en Fideicomiso	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8-14

*du*  
*10/12*

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES A LA JUNTA DIRECTIVA DEL FIDEICOMISO MMG BANK CORPORATION FID 012 (CORPORACIÓN BELLAVISTA DE FINANZAS, S.A.)**

*Opinión*

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso MMG BANK CORPORATION FID 012 (Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.) (la Fiduciaria), que comprenden el estado de activos y fondos en fideicomiso al 31 de diciembre de 2022 y los estados de movimientos de los fondos en fideicomiso y de flujos de efectivos correspondientes al año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso MMG BANK CORPORATION FID 012 (Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.) al 31 de diciembre de 2022, su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

*Fundamento de la Opinión*

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Administración del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

*Cuestiones Clave de Auditoría*

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según a juicio profesional, han sido las más significativas en nuestra auditoría de los estados financieros del año actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que no existen cuestiones clave de la auditoría que deban comunicarse en nuestro informe.

*au*  
*MB*

*Responsabilidad de la Administración y del Gobierno del Fideicomiso en Relación con los Estados Financieros*

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación y presentación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad del Fideicomiso de continuar como empresa en funcionamiento, haciendo las revelaciones requeridas y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones.

Los integrantes del gobierno de la Administración del Fideicomiso son responsables de la supervisión de información financiera del Fideicomiso.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.

*Handwritten signature*



# Nexia Auditores (Panamá) S.C.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicables y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de la realización planificada de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier diferencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les comunicamos a ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos los que han sido de lo más significativos en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería de comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Handwritten signature or initials in the bottom right corner.

*Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios*

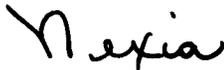
De conformidad con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría de Fideicomiso MMG BANK CORPORATION FID 012 (Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.), para el año terminado al 31 de diciembre de 2022, se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría de Fideicomiso MMG BANK CORPORATION FID 012 (Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.), a la que se refiere este informe, está conformado por: socio encargado Bartolomé Mafla H., socio revisor de control de calidad Edgar A. Barsallo D., supervisora Wendy Avilés y encargado Eric Sánchez.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Bartolomé Mafla H.



**Bartolomé Mafla H.**  
Presidente  
C.P.A. No.2867



**Nexia Auditores (Panamá) S.C.**  
Panamá, República de Panamá  
23 de marzo de 2023



**Fideicomiso MMG BANK CORPORATION FID 012  
(Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.)**

**Estado de Activos y Fondos en Fideicomiso  
Al 31 de diciembre de 2022**

	<b>Notas</b>	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
<b>ACTIVOS</b>			
Efectivo	5	B/. 100	B/. 100
Documentos por cobrar, netos	6	<u>9,138,128</u>	<u>7,234,789</u>
<b>Total</b>		<u>9,138,228</u>	<u>7,234,889</u>
<b>Total de activos</b>		<u>B/. 9,138,228</u>	<u>B/. 7,234,889</u>
<b>FONDOS EN FIDEICOMISO</b>			
Aportes del fideicomitente	7	<u>B/. 9,138,228</u>	<u>B/. 7,234,889</u>
<b>Total</b>		<u>9,138,228</u>	<u>7,234,889</u>
<b>Total fondos en fideicomiso</b>		<u>B/. 9,138,228</u>	<u>B/. 7,234,889</u>

Las notas que se acompañan forman partes integral de estos estados financieros.

*RV*  
*all*

**Fideicomiso MMG BANK CORPORATION FID 012  
(Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.)**

**Estado de Movimientos de los Fondos en Fideicomiso  
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022**

	<b>Nota</b>	<b>Fondos en fideicomiso</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo al 1 de enero de 2021</b>	7	B/. 7,100,077	B/. 7,100,077
Aportes del fideicomitente		1,511,433	1,511,433
Provisión de créditos cedidos		<u>(1,376,621)</u>	<u>(1,376,621)</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	7	7,234,889	7,234,889
Aportes del fideicomitente		2,920,928	2,920,928
Provisión de créditos cedidos		<u>(1,017,589)</u>	<u>(1,017,589)</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	7	<u>B/. 9,138,228</u>	<u>B/. 9,138,228</u>

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

*Handwritten signatures and initials.*

**Fideicomiso MMG BANK CORPORATION FID 012  
(Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.)**

**Estado de Flujos de Efectivo  
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022**

	Notas	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Actividades de operación</b>			
Documentos por cobrar		B/. (1,903,339)	B/. (134,812)
<b>Flujos de efectivo después de los movimientos en el activo</b>		<u>(1,903,339)</u>	<u>(134,812)</u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento</b>			
Aportes del fideicomitente	7	<u>1,903,339</u>	<u>134,812</u>
<b>Flujos de efectivo provistos por las actividades de financiamiento</b>		<u>1,903,339</u>	<u>134,812</u>
<b>Variación en el efectivo</b>		-	-
Efectivo al inicio del año		<u>100</u>	<u>100</u>
<b>Efectivo al final del año</b>	5	<u>B/. 100</u>	<u>B/. 100</u>

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

*Handwritten signature/initials*

# **Fideicomiso MMG BANK CORPORATION FID 012 (Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.)**

## **Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022**

---

### **(1) Información corporativa**

El Fideicomiso MMG BANK CORPORATION FID 012 (Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.) (el "Fideicomiso"), es irrevocable constituido conforme al contrato de fideicomiso de fecha 8 de septiembre de 2017 ("el contrato de fideicomiso") celebrado entre Corporación Bellavista de Finanzas, S.A., como Fideicomitente y MMG Bank Corporation como fiduciario.

El objetivo general del fideicomiso es garantizar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del fideicomitente a favor de los tenedores y de este fideicomiso derivadas de los bonos corporativos de hasta B/.10,000,000 cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá mediante resolución SMV No.480-17 del 8 de septiembre de 2017.

La administradora es MMG Bank Corporation (la "Fiduciaria") es una sociedad anónima incorporada en Panamá y está autorizada para dedicarse a la administración de fideicomisos en/o desde la República de Panamá de acuerdo a resolución fiduciaria No.SBP-FID.0009-2013 de 14 de junio de 2013.

El negocio de fideicomiso en Panamá está regulado mediante la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, como ha sido modificada por la Ley No.21 del 10 de mayo de 2017, así como resoluciones y acuerdos de la Superintendencia de Bancos en Panamá.

A solicitud del Agente Fiduciario MMG Bank Corporation para el 2021, se ha cambiado el nombre del estado financiero de Fideicomiso Corporación Bellavista de Finanzas, S.A., Administrado por MMG Bank Corporation como Agente Fiduciario al nombre de Fideicomiso MMG BANK CORPORATION FID 012 (Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.)

La oficina principal de la Fiduciaria está localizada en Costa del Este, Avenida Paseo del Mar, Edificio MMG Tower, Piso 22, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2022, fueron aprobados por la Administración el 23 de marzo de 2023.

Las obligaciones y facultades de la fiduciaria son las siguientes:

La Fiduciaria tendrá las siguientes obligaciones:

- Recibir en fideicomiso los bienes del fideicomiso.
- Enviar trimestralmente a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá como parte del informe de actualización trimestral del fideicomitente, una certificación en la cual conste los bienes que constituyen los bienes del fideicomiso.
- Enviar trimestralmente al fideicomitente un informe de su gestión.

# **Fideicomiso MMG BANK CORPORATION FID 012 (Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.)**

## **Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022**

---

### **(1) Información corporativa (Continuación)**

- Cumplir con las obligaciones que le impone el contrato y la diligencia.
- Ante incumplimiento en lo que respecta a la emisión de bonos, la Fiduciaria está obligada a efectuar todos los actos inherentes a su cargo en salvaguarda de los intereses de los tenedores de los registros, incluso la ejecución y liquidación de los bienes del fideicomiso, la Fiduciaria se compromete a notificar al fideicomitente por el agente de pago y la Superintendencia de Mercado de Valores, ante el evento de incumplimiento de los bonos de acuerdo al procedimiento estipulado.

La Fiduciaria tendrá las siguientes facultades:

- Ejecutar todos los actos que estime necesarios para el cumplimiento adecuado de sus funciones y obligaciones derivadas en el fideicomiso.
- Contratar la prestación de servicios profesionales que sean requeridos para el ejercicio de los derechos y obligaciones que adquiere bajo el fideicomiso, incluyendo a manera de ejemplo, servicios legales, de contabilidad y auditoría, de común acuerdo con el fideicomitente.
- Designar a uno o más fiduciarios sustitutos conforme a lo establecido en el contrato de fideicomiso.
- En caso de incumplimiento de pago por el fideicomitente, deducir de los bienes fiduciarios sumas debidas a su favor por los servicios prestados o gastos por el manejo del fideicomiso.

El fideicomitente tiene como obligación sustituir los documentos por cobrar con una morosidad mayor a 90 días por otros que se encuentren al día y que ya sumados a los existentes en el fideicomiso cumplan con la cobertura, así como sustituir las garantías que requieran ser reemplazadas.

El fideicomiso estará vigente hasta la fecha en que todas las obligaciones garantizadas se extingan.

### **(2) Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros del Fideicomiso MMG BANK CORPORATION FID 012 (Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.), al 31 de diciembre de 2022, fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

# **Fideicomiso MMG BANK CORPORATION FID 012**

## **(Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.)**

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **Al 31 de diciembre de 2022**

---

### **(3) Base de preparación para los estados financieros**

#### **(a) Base de valuación y moneda de presentación**

Las políticas contables han sido aplicadas consistentemente por el Fideicomiso durante el año, en relación al período anterior.

Los estados financieros son preparados en base al valor razonable para los activos y pasivos financieros que se tienen a valor razonable, excepto aquellos para los cuales no está disponible una medición confiable del valor razonable. Otros activos se presentan al costo amortizado o al costo histórico.

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar, utiliza el Dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

#### **(b) Comparación de la información**

Conforme a lo exigido por la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros" la información presentada en los estados financieros referida al año 2021, se presenta para efectos comparativos con la información similar al año 2022.

### **(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad**

#### **(a) Efectivo**

El efectivo está representado por el dinero depositado en cuentas bancarias cuyo vencimiento es igual o inferior a tres (3) meses desde la fecha de adquisición.

#### **(b) Documentos por cobrar, netos**

Los documentos por cobrar, netos corresponden a cartera de crédito que están documentados mediante pagarés, los cuales han sido endosados y transferidos al Fideicomiso de Garantías. Estos créditos que de tiempo en tiempo son transferidos en fideicomiso a la Fiduciaria, se encuentra en cumplimiento con la cobertura mínima de un ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación.

El fideicomitente tiene como obligación sustituir los documentos por cobrar con una morosidad mayor a 90 días por otros que se encuentren al día y que ya sumados a los existentes en el fideicomiso cumplan con la cobertura, así como sustituir las garantías que requieran ser reemplazadas.

# Fideicomiso MMG BANK CORPORATION FID 012 (Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.)

Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022

---

## (4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

### (c) Aportes del fideicomitente

Todos los derechos cedidos los cuales incluyen efectivo y los contratos conexos son reconocidos como aportes al patrimonio del Fideicomiso conforme se reciben.

### (d) Instrumentos financieros

Los activos financieros son reconocidos en el estado de activos y fondos en fideicomiso del Fideicomiso, cuando estas se han convertido en parte obligada contractual del instrumento.

#### Activos financieros

Los activos financieros se clasifican básicamente en las siguientes categorías: efectivo y documentos por cobrar. La clasificación de los activos depende de la naturaleza y propósito del activo financiero y es determinada al momento de su reconocimiento inicial.

Los activos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable, se incluye los costos que son directamente atribuibles a su adquisición o emisión.

#### Activos en fideicomiso

Los activos que se reciben en fideicomiso se registran y se presentan al costo histórico.

#### Aportes al fideicomiso

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen efectivo y equivalentes en efectivo y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al patrimonio del fideicomiso conforme se reciben.

#### Retiros de aportes al fideicomiso

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar la administradora del Fideicomiso de conformidad y en cumplimiento con el contrato de fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros de aportes al patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

## (5) Efectivo

Al 31 de diciembre, el efectivo se presenta a continuación:

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
MMG Bank Corporation	B/. <u>100</u>	B/. <u>100</u>

*an RA*

**Fideicomiso MMG BANK CORPORATION FID 012  
(Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros  
Al 31 de diciembre de 2022**

**(6) Documentos por cobrar, netos**

Al 31 de diciembre, los documentos por cobrar, netos están compuestos por la cartera de crédito cedidos al fideicomiso mediante endoso de pagarés mantenidos en custodia por un valor nominal y a la fecha estos pagarés están vigentes y no se encuentran en un estado de morosidad mayor de 90 días.

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Documentos por cobrar - corriente	B/. 9,298,045	B/. 7,361,398
Deterioro de documentos por cobrar	<u>(159,917)</u>	<u>(126,609)</u>
<b>Total</b>	<b><u>B/. 9,138,128</u></b>	<b><u>B/. 7,234,789</u></b>

Los movimientos del deterioro de documentos se resumen así:

Saldo al inicio del año	B/. 126,609	B/. 98,139
Aumento deterioro de documentos por cobrar	<u>33,308</u>	<u>28,470</u>
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>B/. 159,917</u></b>	<b><u>B/. 126,609</u></b>

**(7) Aportes del fideicomitente**

Al 31 de diciembre, los aportes del fideicomitente consisten en:

	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Saldo al inicio del año	B/. 7,234,889	B/. 7,100,077
Aportes	2,920,928	1,511,433
Provisión de créditos cedidos	<u>(1,017,589)</u>	<u>(1,376,621)</u>
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>B/. 9,138,228</u></b>	<b><u>B/. 7,234,889</u></b>

*Handwritten signature*

# **Fideicomiso MMG BANK CORPORATION FID 012**

## **(Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.)**

### **Notas a los Estados Financieros**

#### **Al 31 de diciembre de 2022**

---

#### **(8) Impuesto sobre la Renta**

De acuerdo a la legislación fiscal panameña vigente, los fideicomisos están exentos del pago de Impuesto sobre la Renta en concepto de garantías provenientes de fuente extranjera. También están exentos del pago de Impuesto sobre la Renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, los intereses ganados sobre valores del estado panameño e inversiones en títulos de valores emitidos a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

#### **(9) Valor razonable de activos y pasivos**

El valor razonable estimado es el monto por el cual los instrumentos financieros pueden ser negociados en una transacción común entre las partes interesadas, en condiciones diferentes a una venta forzada o liquidación, y es mejor evidenciado mediante cotizaciones de mercado, si existe alguno.

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basada en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas y por naturaleza involucran incertidumbres y asunto de mucho juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en la suposición o criterio puede afectar en forma significativa las estimaciones.

A continuación, se presenta un resumen de los supuestos utilizados en la estimación de valor razonable de los instrumentos financieros más importantes del Fideicomiso:

a) Depósitos en bancos:

El valor en libros de los depósitos en bancos se aproxima al valor razonable por su liquidez y vencimiento a corto plazo.

b) Estimaciones críticas de contabilidad y juicios en la aplicación de políticas contables:

El Fideicomiso efectúa estimaciones y asunciones que afectan los montos reportados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias.

# **Fideicomiso MMG BANK CORPORATION FID 012 (Corporación Bellavista de Finanzas, S.A.)**

## **Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022**

---

### **(10) Administración del riesgo financiero**

Un instrumento financiero es un contrato que origina un activo financiero para una de las partes y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial para la contraparte. El estado de activos y fondos en fideicomiso incluye instrumentos financieros.

Los principales riesgos identificados por el Fideicomiso son el riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado los cuales se describen a continuación:

*(a) Riesgo de crédito*

Los fondos en fideicomiso están expuestos al riesgo de crédito, que es el riesgo de que la contraparte no cumpla con los pagos de manera completa y a tiempo. Los activos financieros que potencialmente presenta riesgo crediticio para el fideicomiso consisten a la vista colocados en MMG Bank Corporation (la Fiduciaria)

Para mitigar el riesgo, el Fideicomiso evalúa y aprueba cada solicitud de crédito antes de efectuar cualquier transacción y monitorea periódicamente la condición financiera de los deudores o emisores respectivos.

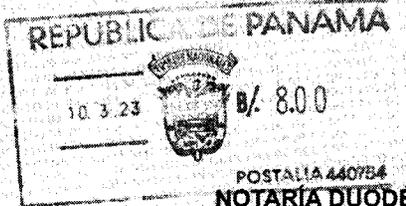
*(b) Riesgo de liquidez*

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fideicomiso no pueda cumplir con todas sus obligaciones. El Fideicomiso mitiga este riesgo estableciendo límites en la proporción mínima de los fondos que deben ser mantenidos en instrumentos de alta liquidez.

*(c) Riesgo de mercado*

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero del Fideicomiso se reduzca por causa de cambio en la tasa de interés, en los precios accionarios y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados de valores o eventos políticos y económicos.

Los riesgos de mercado que surgen de las actividades negociables y no negociables están concentrados en la Administración.



NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

En mi Despacho Notarial en la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los ocho (8) días del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), ante mí, Licenciada **NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO**, Notaria Pública Duodécima del Circuito Notarial de Panamá, portadora de la cédula de identidad personal número ocho – doscientos cincuenta – trescientos treinta y ocho (8-250-338), comparecieron personalmente, **ROBERTO EDUARDO HEALY WATKINS**, varón, de nacionalidad panameña, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho – doscientos treinta y nueve – mil novecientos sesenta y cinco (8-239-1965); **ROBERT MILTON COHEN HENRÍQUEZ WILSON**, varón, de nacionalidad panameña, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho – cuatrocientos trece – quinientos catorce (8-413-514) y **ANA MARÍA SAAVEDRA VÁSQUEZ**, mujer, de nacionalidad panameña, mayor de edad, soltera, vecina de esta ciudad, con cédula de identidad persona número ocho – cuatrocientos noventa y dos – once (8-492-11), en su condición de Presidente, Secretario y Contadora, respectivamente, de CORPORACIÓN BELLAVISTA DE FINANZAS, S.A., inscrita a la Ficha cuarenta y cuatro mil ochocientos veintisiete (44827), Tomo dos mil setecientos sesenta y nueve (2769), Folio noventa y nueve (99), de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, todos con residencia en el Distrito de Panamá, provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero dos (7-02) del catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá y me solicitaron que extendiera esta Diligencia para declarar en forma de Atestación Notarial y bajo la gravedad del juramento, de acuerdo con el Artículo 385 del Código Penal, sobre el Falso Testimonio, lo siguiente respecto a los Estados Financieros Auditados de la referida compañía al cierre de operaciones al 31 de diciembre de 2022: \_\_\_\_\_

a. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente a CORPORACIÓN BELLAVISTA DE FINANZAS, S.A. \_\_\_\_\_

b. Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de circunstancias en las que fueron hechas. \_\_\_\_\_

*que RAJ*

c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de CORPORACION BELLAVISTA DE FINANZAS, S.A., para el periodo correspondiente del primero (1) de enero de dos mil veintidós (2022) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidós (2022).-----

d. Que los firmantes:-----

d.1. Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos de la empresa.-----

d.2. Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre CORPORACIÓN BELLAVISTA DE FINANZAS, S.A., sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en que los reportes han sido presentados.-----

d.3. Han evaluado la efectividad de los controles internos de CORPORACIÓN BELLAVISTA DE FINANZAS, S.A., dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros.-----

d.4. Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.-----

e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de CORPORACIÓN BELLAVISTA DE FINANZAS, S.A., lo siguiente:-----

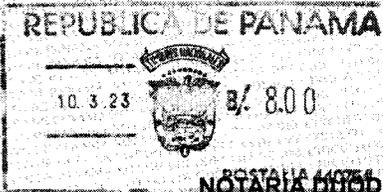
e.1. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de CORPORACIÓN BELLAVISTA DE FINANZAS, S.A., para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicando a los auditores cualquier debilidad en los controles internos.-----

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

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

Así terminaron de exponer los declarantes y leída como les fue esta diligencia en presencia de las testigos instrumentales, JULIETT IVETTE OSORIO CAICEDO, con cédula de identidad personal

*Acte Rely*



NOTARIA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

número ocho - trescientos veintiuno- trescientos treinta y cuatro (8-321-334) y VERÓNICA NORTE CASTILLO, con cédula de identidad personal número ocho - trescientos cuarenta y cinco – seiscientos sesenta y siete (8-345-667), ambas mayores de edad y vecinas de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia, por ante mí, la Notaria que doy fe.-----

ROBERTO EDUARDO HEALY WATKINS

ROBERT MILTON COHEN HENRÍQUEZ WILSON

ANA MARIA SAAVEDRA VASQUEZ

JULIETT IVETTE OSORIO CAICEDO

VERONICA NORTE CASTILLO

NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO  
Notaria Pública Duodécima del Circuito Notarial de Panamá



### DECLARACIÓN JURADA

En mi Despacho Notarial en la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los ocho (8) días del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), ante mí, Licenciada **NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO**, Notaría Pública Duodécima del Circuito Notarial de Panamá, portadora de la cédula de identidad personal número ocho - doscientos cincuenta - trescientos treinta y ocho (8-250-338), comparecieron personalmente, **ROBERTO EDUARDO HEALY WATKINS**, varón, de nacionalidad panameña, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho - doscientos treinta y nueve - mil novecientos sesenta y cinco (8-239-1965); **ROBERT MILTON COHEN HENRÍQUEZ WILSON**, varón, de nacionalidad panameña, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho - cuatrocientos trece - quinientos catorce (8-413-514) y **ANA MARÍA SAAVEDRA VÁSQUEZ**, mujer, de nacionalidad panameña, mayor de edad, soltera, vecina de esta ciudad, con cédula de identidad persona número ocho - cuatrocientos noventa y dos - once (8-492-11), en su condición de Presidente, Secretario y Contadora, respectivamente, de CORPORACIÓN BELLAVISTA DE FINANZAS, S.A., inscrita a la Ficha cuarenta y cuatro mil ochocientos veintisiete (44827), Tomo dos mil setecientos sesenta y nueve (2769), Folio noventa y nueve (99), de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, todos con residencia en el Distrito de Panamá, provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero dos (7-02) del catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá y me solicitaron que extendiera esta Diligencia para declarar en forma de Atestación Notarial y bajo la gravedad del juramento, de acuerdo con el Artículo 385 del Código Penal, sobre el Falso Testimonio, lo siguiente respecto a los Estados Financieros Auditados de la referida compañía al cierre de operaciones al 31 de diciembre de 2022:

a. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente a CORPORACIÓN BELLAVISTA DE FINANZAS, S.A.



*Handwritten signature or initials.*



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

c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de CORPORACION BELLAVISTA DE FINANZAS, S.A., para el periodo correspondiente del primero (1) de enero de dos mil veintidós (2022) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidós (2022).

d. Que los firmantes:

d.1. Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos de la empresa.

d.2. Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre CORPORACIÓN BELLAVISTA DE FINANZAS, S.A., sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en que los reportes han sido presentados.

d.3. Han evaluado la efectividad de los controles internos de CORPORACIÓN BELLAVISTA DE FINANZAS, S.A., dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros.

d.4. Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.

e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de CORPORACIÓN BELLAVISTA DE FINANZAS, S.A., lo siguiente:

e.1. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de CORPORACIÓN BELLAVISTA DE FINANZAS, S.A., para registrar,

*Handwritten initials/signature*



procesar y reportar información financiera, e indicando a los auditores cualquier debilidad en los controles internos.

e.2. Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de CORPORACIÓN BELLAVISTA DE FINANZAS, S.A.

f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de CORPORACIÓN BELLAVISTA DE FINANZAS, S.A., o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.

**ROBERTO EDUARDO HEALY WATKINS**

8-239-1965

Por: CORPORACIÓN BELLA VISTA DE FINANZAS, S.A.

**ROBERT MILTON COHEN HENRÍQUEZ WILSON**

8-413-514

Por: CORPORACIÓN BELLA VISTA DE FINANZAS, S.A.

**ANA MARÍA SAAVEDRA VÁSQUEZ**

8-492-11

Por: CORPORACIÓN BELLA VISTA DE FINANZAS, S.A.



La Suscrita, **NORMA MARLENIS VELASCO C.**, Notaria Pública Duodécima del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de identidad No. 8-250-338.

**CERTIFICO:**

Que la (s) firma (s) anterior (es) ha (n) sido reconocida (s) como suya (s) por los firmantes, por consiguiente, dicha (s) firma (s) es (son) auténtica (s).

Panamá 14 MAR 2023

Testigos Testigos

**Licda. NORMA MARLENIS VELASCO C.**  
Notaria Pública Duodécima