



*La Generosa*  
Finanzas y Créditos del Hogar, S. A.

**INFORME DE ACTUALIZACIÓN IN-A 2014**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

**JOSE L. FORD. H.**  
**Representante Legal**

## **PRIMERA PARTE**

### **I. INFORMACION DE LA COMPAÑIA**

- A. Historia y Desarrollo de la Solicitante
- B. Pacto Social y Estatus 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
- E. Hechos de importancia

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

- A. Identidad
  - 1. Directores, dignatarios, ejecutivos y administradores
  - 2. Empleados de importancia y asesores
  - 3. Asesores Legales
  - 4. Auditores
  - 5. Designación por acuerdos o entendimientos
- B. Compensación
- C. Prácticas de la Directiva
- D. Empleados
- E. Propiedad Accionaria

### **IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES**

- A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen control.
- B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor
- C. Persona controladora
- D. Cambios en el control accionario



- V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES**
  - A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas
  - B. Interés de expertos y asesores

**VI. TRATAMIENTO FISCAL**

- VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACION**
  - A. Resumen de la Estructura de Capitalización
    - 1. Acciones y títulos de participación
    - 2. Títulos de Deuda
  - B. Descripción y Derechos de los Títulos
    - 1. Capital
    - 2. Títulos de participación
    - 3. Títulos de deuda
  - C. Información de Mercado

**SEGUNDA PARTE**

**I. RESUMEN FINANCIERO**

**TERCERA PARTE**

**I. ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**

**CUARTA PARTE**

**I. GOBIERNO CORPORATIVO**

**QUINTA PARTE**

**I. DIVULGACION**



## INFORMACIÓN DEL EMISOR:

Razón social del Emisor:

**Finanzas y Créditos del Hogar, S.A.**

Bonos Vendidos:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Emisión de Bonos Corporativos 02-09	B/. 4,000,000	B/. 4,000,000
Emisión de Bonos Corporativos 11-07	<u>8,000,000</u>	<u>8,000,000</u>
<b>Total de Bonos Emitidos</b>	<b><u>12,000,000</u></b>	<b><u>12,000,000</u></b>

VCN's Vendidos:

	<b>Emisión Autorizada</b>	<b>Monto Vendido</b>
<b>Costos</b>		
Al 31 de diciembre de 2014	<u>B/. 10,000,000</u>	<u>B/. 9,197,000</u>
Al 31 de diciembre de 2013	<u>B/. 10,000,000</u>	<u>B/. 7,460,000</u>

Número de Teléfono y fax del emisor:

**225-7027**

**225-0037**

Dirección del emisor:

**Bella Vista, Calle 39 y Avenida Cuba**

Dirección del correo electrónico del emisor:

lagenerosa@cableonda.net

## FINANZAS Y CREDITOS DEL HOGAR, S.A.

### I. INFORMACION DE LA COMPAÑIA.

#### A. Historia y Desarrollo del Solicitante:

FINANZAS Y CREDITOS DEL HOGAR, S.A., constituida como sociedad anónima bajo las leyes de la República de Panamá, el día 4 de Julio de 1986.

Su dirección Comercial es Calle 39 y Avenida Cuba, Bella Vista, Apartado Postal 0819-06563, con teléfono 225-7027 y Fax 225-0037. Correo: lagenerosa@cableonda.net

Inició operaciones en 1996 con el nombre comercial de “FINANCIERA LA GENEROSA”, luego de haberse adquirido la totalidad de las acciones de un grupo de inversionistas anterior, y se dedica, principalmente a conceder préstamos personales (de consumo) a corto y mediano plazo, a empleados de la empresa privada, funcionarios públicos, jubilados y pensionados, únicamente en el caso de que se les pudiera cobrar su deuda, vía descuento directo de su salario o del cheque de jubilación. Desde el año 2005 hasta el 2010 incursionó, con éxito en el negocio de factoring, el cual tiene la garantía de facturas, contratos y en algunos casos se tienen garantías sobre bienes muebles.

La empresa está constituida bajo las leyes de la República de Panamá.

Los principales gastos de capital son el pago de intereses a las empresas que financian nuestras operaciones, dicho financiamiento proviene 100% de entidades locales, como Bancos y emisiones de bonos en ofertas públicas.

El detalle de la capitalización es la siguiente;

	Nota	Acciones comunes	Valuación de Activos	Déficit Acumulado	Total de la posición de los accionistas
Saldo al 1 de enero de 2013	19	B/. 1,234,151	B/. -	B/. -928,286	B/. 305,865
Pérdida neta		-	-	(1,204,204)	(1,204,204)
Superávit por revaluación		-	2,474,996	-	2,474,996
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b>		<u>1,234,151</u>	<u>2,474,996</u>	<u>(2,132,490)</u>	<u>1,576,657</u>
Aportación a capital		100,000	-	-	100,000
Pérdida neta		-	-	(1,847,794)	(1,847,794)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>		<u>B/. 1,334,151</u>	<u>B/. 2,474,996</u>	<u>B/. (3,980,284)</u>	<u>B/. (171,137)</u>

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

**FINANZAS Y CREDITOS DEL HOGAR, S.A.** (Financiera La Generosa), es una sociedad anónima debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, constituida mediante la Escritura pública No.9048 del 25 de Junio de 1986, debidamente inscrita en la Sección de Micropelicula (Mercantil) a la Ficha 173510, Rollo 18841, Imagen 0122 del Registro Público del 4 de Julio de 1986 y opera como una empresa financiera autorizada por la Dirección de Empresas del Ministerio de Comercio e Industrias de Panamá, autorizada mediante resolución No.016 del 26 de Abril de 1996. Sus oficinas se encuentran ubicadas en la esquina de calle 39 y Avenida Cuba, Bella Vista, en la Ciudad de Panamá, República de Panamá. En sus oficinas reposa copia del pacto social.

En lo relativo a las estipulaciones a los negocios o contratos entre la solicitante y uno o mas de sus directores o dignatarios, en las cuales tengan intereses de forma directa o indirecta, el pacto social establece que ningún contrato o transacción entre la sociedad y cualquier otra sociedad anónima será afectado o invalidado por el hecho de que cualquier uno o más de los Directores de esta sociedad estén interesados en, o sea Director o dignatario, o sean Directores o Dignatarios de la tal sociedad anónima y cualquiera Directores, individual o conjuntamente, podrán ser parte de, o estar interesada en cualquier contrato o transacción de esta sociedad o en que esta sociedad esté interesada y ningún contrato, acto o transacción de esta sociedad con cualquier persona o personas, firma o sociedad anónima, será afectado o invalidado por el hecho de que cualquier Director o cualesquiera Directores de esta sociedad sea parte o sean partes de, o estén interesados en dicho contrato, acto o transacción.

El pacto social no establece nada en particular en relación a los directores, dignatarios, ejecutivos o administradores en lo relacionado a:

- a. La facultad de votar en una propuesta, arreglo o contrato en la que tenga interés.
- b. La facultad para votar por una compensación para si mismo o cualquier miembro de la Junta Directiva.
- c. Retiro o no retiro de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores por razones de edad.
- d. Número de acciones si hay alguna, requeridos para ser director o dignatario.

El pacto social establece que la Junta de Accionistas tendrá el control completo de los actos de disposición de los bienes de la sociedad. El derecho de votación corresponderá exclusivamente a los tenedores de tales acciones, a razón de un voto por cada acción así vendida. El certificado de constitución podrá ser enmendado por resolución en que constan dichas enmiendas, adoptadas por las dos terceras (2/3) partes por lo menos de todas las acciones representadas en una reunión extraordinaria o en una reunión ordinaria si se hubiere dado aviso oportuno para ella.

Las reuniones de accionistas con cualquier objeto, podrán tener lugar en la República de Panamá, o en cualquier otro país. Habrá una reunión general de accionistas todos los años, en

la fecha y lugar que por resolución disponga la Junta Directiva, siempre y cuando lo estimare conveniente o necesario, para la elección de directores y la tramitación de cualquier otro asunto que sea debidamente sometido a la reunión.

No se establece nada relacionado a limitaciones en los derechos para ser propietarios de valores, incluyendo las limitaciones impuestas por ley extranjera y no se tienen accionistas extranjeros.

No se establece nada en particular en ninguna cláusula del pacto social, en estatutos o acuerdos de accionistas que limite, difiera, restrinja o prevenga el cambio de control accionario del emisor o sus subsidiarias, en caso de fusión, adquisición o reestructuración corporativa.

No se establece nada en particular en relación a condiciones impuestas en el pacto social sobre modificaciones al capital, cuando dichas condiciones sean más rigurosas que las requeridas por la ley.

### **C. Descripción del Negocio:**

La Financiera está enfocada, principalmente, al financiamiento de préstamos personales a la empresa privada, funcionarios públicos, jubilados y pensionados, en la ciudad de Panamá; por lo tanto, tiene una gran competencia en este campo, que incluye las instituciones bancarias y otras empresas financieras.

A través de los años ha emigrado a otros mercados como los son préstamos directamente a empresas privadas, con muy buenos rendimientos, al igual que ha emigrado al negocio del factoring, donde se ha dado un crecimiento superior al área de los préstamos.

A la fecha no se tiene ningún juicio o demanda pendiente de ninguna naturaleza, ni administrativa, ni judicial, ni arbitral o de conciliación, por lo que en este caso no habrá nada que afecte significativamente el negocio o la condición financiera de **FINANZAS Y CREDITOS DEL HOGAR, S.A.**

### **D. Estructuras organizativa:**

No aplica para nosotros porque no somos parte de un grupo.

### **E. Propiedades, Plantas y Equipos:**



A continuación pasamos a detallar el mobiliario y equipo que poseemos:

	Torrenos reposeídos	Equipo	Mobiliario	Mejoras	Equipo bajo arrendamiento financiero	Total
<b>Costo</b>						
Al 1 de enero de 2013	B/. -	B/. 59,841	B/. 8,451	B/. 6,256	B/. 129,494	B/. 204,042
Adquisiciones	6,580,397	13,393	943	5,534	-	6,600,267
Amortización de revaluación	-	-	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2013	6,580,397	73,234	9,394	11,790	129,494	6,804,309
Adquisiciones	-	11,853	-	-	-	11,853
Amortización de revaluación	-	-	-	-	-	-
31 de diciembre de 2014	<u>6,580,397</u>	<u>85,087</u>	<u>9,394</u>	<u>11,790</u>	<u>129,494</u>	<u>6,816,162</u>
<b>Depreciación y amortización acumulada</b>						
Al 1 de enero de 2013	-	(55,086)	(6,826)	(6,256)	(129,494)	(197,662)
Gasto de depreciación	-	(7,766)	(1,785)	(768)	-	(10,319)
Al 31 de diciembre de 2013	-	(62,852)	(8,611)	(7,024)	(129,494)	(207,981)
Gasto de depreciación	-	(6,392)	(783)	(2,383)	-	(9,558)
31 de diciembre de 2014	-	(69,244)	(9,394)	(9,407)	(129,494)	(217,539)
<b>Valor razonable en libros:</b>						
31 de diciembre de 2014	<u>B/. 6,580,397</u>	<u>B/. 15,843</u>	<u>B/. -</u>	<u>B/. 2,383</u>	<u>B/. -</u>	<u>B/. 6,598,623</u>
31 de diciembre de 2013	<u>B/. 6,580,397</u>	<u>B/. 10,382</u>	<u>B/. 783</u>	<u>B/. 4,766</u>	<u>B/. -</u>	<u>B/. 6,596,328</u>

En la actualidad nuestra empresa no tiene terrenos, ni edificio propio.

#### F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.:

La empresa consta con una Licencia Comercial Tipo "B" No.32940 concedida mediante resolución No. 375 del 17 de Febrero de 1987, se expide y anota de acuerdo con el Artículo No. 20 del Decreto de Gabinete No. 90 del 25 de Marzo de 1971 y opera como una empresa financiera autorizada por la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias de Panamá, autorizada mediante resolución No. 016 del 26 de abril de 1996.

#### G. Información sobre Tendencias:

La empresa se dedica al financiamiento de préstamos personales en la ciudad de Panamá; por lo tanto tiene una gran competencia en este campo, que incluye las instituciones bancarias. La competencia con éstas se fundamenta en la rapidez de la aprobación del préstamo, en la tasa de interés, y en los plazos ofrecidos, para ofrecer mensualidades accesibles al mercado. Sus principales competidores son Financieras y empresas de factoring, así como los Bancos.



## II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

### Finanzas y Créditos del Hogar, S. A.

#### Estado de Resultados Integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014

	Notas	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Ingresos</b>			
Intereses ganados sobre préstamos	B/.	495,484	B/. 559,934
Intereses ganados sobre factoring		-	389,301
Comisiones ganadas		37,563	30,453
Seguros ganados		13,016	11,246
Otros ingresos devengados		<u>96,115</u>	<u>161,164</u>
<b>Total de ingresos</b>		<u>642,178</u>	<u>1,152,098</u>
<b>Gastos de operación y financiamiento</b>			
Gastos financieros		1,692,026	1,575,975
Depreciación y amortización	10	9,558	10,319
Reserva para posibles préstamos incobrables		180,000	180,000
Otros gastos de operación		<u>608,388</u>	<u>590,008</u>
<b>Total de gastos de operación y financiamiento</b>		<u>2,489,972</u>	<u>2,356,302</u>
<b>Pérdida antes del impuesto sobre la renta</b>		(1,847,794)	(1,204,204)
Impuesto sobre la renta	19	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Pérdida neta</b>		<u>B/. (1,847,794)</u>	<u>B/. (1,204,204)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

#### A. Liquidez

Al cierre del período que terminó el 31 de Diciembre del 2014 la empresa registra activos por un monto de B/.21,778,124, los préstamos por cobrar representan un porcentaje alto dentro de la constitución de los activos, lo cual se muestra dentro de los rangos establecidos por la empresa y que es propio de la actividad de la empresa.

#### B. Recursos de Capital:

Se han obtenido fondos de la emisión de bonos y recuperación de los préstamos por pagar.

#### C. Resultados de Operaciones:

Durante el año 2014 los resultados fueron negativos, producto de estos costos financieros, se ha propuesto una re estructuración de la deuda con Bonos y VCN's con el objetivo de disminuir la carga financiera.

De acuerdo con regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones de impuestos sobre la renta de Finanzas Y Créditos del Hogar, S.A. están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive en el año terminado a diciembre de 2014.

#### D. Análisis de Perspectivas:

Nuestras principales perspectivas se centran en la reestructuración de las operaciones a fin de recuperar la rentabilidad necesaria y hacer mucho énfasis en la cartera de cobro, tanto de préstamo como de factoring.

En la nota 11 y 12 de los estados financieros se presenta en forma detallada la reestructuración de la deuda con bonohabientes y compradores de VCN's.

#### E. Hechos de Importancia:

#### **Modificación de Términos y Condiciones Resolución SMV No. 10-15 del 8 de Enero del 2015.**

La Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No. 10-15 del 8 de Enero del 2015, Considerando: que Finanzas y Créditos del Hogar, S.A., Solicitó: el registro de modificación de los términos y condiciones del Programa Rotativo de Valores Comerciales Negociables autorizados mediante Resolución CNV No. 556-10 de 27 de diciembre de 2010.

La solicitud consiste en modificar los términos y condiciones de los Valores Comerciales Negociables y Resuelve: **Registrar** la modificación a los términos y condiciones del Programa Rotativo de los Valores Comerciales Negociables hasta por un monto de Ocho Millones de Dólares (US\$8,000,000), autorizados mediante Resolución CNV No. 556-10 de 27 de diciembre de 2010 en lo que respecta a lo siguiente:

<b>Términos y Condiciones Originales</b>	<b>Términos y Condiciones a Modificar</b>
<b>Fecha de vencimiento:</b> 30 de diciembre de 2014	<b>Fecha de vencimiento:</b> 30 de diciembre de 2019

**Tasa de interés:** los Bonos devengarán una tasa de interés del Libor a 3 meses +3%, la cual será revisada cada 90 días a partir del segundo trimestre de vigencia y emisión. Los intereses serán pagados mensualmente sobre el valor nominal de los Bonos emitidos y en circulación los días 30 a partir de la fecha de emisión hasta su vencimiento el 30 de diciembre de 2014. La tasa de interés para el primer trimestre será de 8.25% anual.

**Pago de Capital:** el capital de los Bonos Corporativos se pagará mediante un solo pago al vencimiento del respectivo Bono el 30 de diciembre de 2014, o en la fecha de redención anticipada si tal fuere el caso.

**Pago de Intereses:** Los Bonos Corporativos de esta Oferta pagarán intereses mensualmente los días 30 hasta el vencimiento de 2014 o hasta la fecha de redención anticipada si fuere el caso.

**Pago de Capital:** el capital de los Bonos Corporativos mediante un solo pago al vencimiento del respectivo Bono el día 30 de diciembre de 2014

**Fecha de Venta, Denominaciones y Expedición:** la fecha inicial de la primera Oferta es el 30 de diciembre de 2010 y su

**Tasa de interés:** Los Bonos devengarán una tasa de interés al primer año del 3%, segundo año 3.5%, tercer año 5%, cuarto año 6% y quinto año 7%, con fecha de vencimiento el 30 de diciembre de 2019 o en su redención anticipada.

**Pago de Capital:** el capital de los Bonos Corporativos se pagará mediante, amortizaciones a capital anuales de la siguiente manera: un primer abono del 5% para el 30 de diciembre de 2014, un abono del 10% para el 30 de diciembre de 2015, un abono del 20% para 31 30 de diciembre 2016, un abono del 25% para el 30 de diciembre 2017, un abono del 25% para el 30 de diciembre del 2018 y un último pago de lo que comprende el 15% de capital para el 30 diciembre 2019, con fecha de vencimiento de 30 de diciembre de 2019 o en fecha de rendición anticipada si tal fuese el caso

**Pago de Intereses:** Los Bonos Corporativos se esta Oferta pagarán intereses mensualmente los días 30 hasta el vencimiento del respectivo Bono el 30 de diciembre de 2019 o hasta la fecha de redención anticipada si fuese el caso.

**Pago de Capital:** el capital de los Bonos se pagará mediante, amortizaciones al capital anuales, con fecha de vencimiento 30 de diciembre de 2019, o en la echa de redención anticipada parcial o total de darse el evento.

**Fecha de Venta, Denominaciones y**



<p>vencimiento 30 de diciembre de 2014 (4 años Plazo).</p> <p>Los Bonos serán ofrecidos por el Emisor en denominaciones de Mil Dólares (U\$1,000.00) o sus múltiplos, monedas de curso legal de los Estados Unidos de América.</p> <p><b>Tasa de Interés:</b> los Bonos devengarán una tasa de interés de Libor a 3 meses +3.00% la cual será revisada cada 90 días a partir del segundo trimestre de vigencia de la emisión. Los intereses serán pagaderos mensualmente sobre el valor nominal de los Bonos emitidos y en circulación los días 30 a partir de la fecha de su emisión hasta su vencimiento el 30 de diciembre de 2014 o su redención anticipada.</p>	<p><b>Expedición:</b> 30 de diciembre de 2019.</p> <p><b>Tasa de Interés:</b> los Bonos devengarán una tasa de interés al primer año del (3%), segundo año (3.5%), tercer año (5%), cuarto año (6%) y quinto año (7%) con fecha de vencimiento el 30 de diciembre de 2019 o en su redención anticipada.</p>
--	---

#### **Modificación de Términos y Condiciones Resolución SMV No. 662-14 del 29 de Diciembre de 2014**

La Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No. 662-14 del 29 de Diciembre de 2014, Considerando: que Finanzas y Créditos del Hogar, S.A., Solicitó: el registro de modificación de los términos y condiciones del Programa Rotativo de Valores Comerciales Negociables autorizados mediante resolución No. 416-12 de 19 de diciembre de 2012.

Mediante nota 17 de diciembre de 2014, el Presidente de Finanzas y Créditos del Hogar, S.A., expresó que Terrenos que representan la piedra angular de la reestructuración, se darían en garantía hipotecaria mediante un Fideicomiso a fin de que los flujos de efectivo que se generen se destinen a la cuenta de repago de los tenedores de los Bonos Corporativos autorizados mediante Resolución CNV No. 306-09 que vencieron el 24 de septiembre de 2014 de los VCN's autorizados mediante las Resoluciones SMV No.416-12 del 19 de diciembre de 2012 y CNV No.75-09 de 9 de marzo de 2009; y de los Bonos Corporativos autorizados mediante Resolución CNV N.556-10 de 27 de diciembre de 2010.

La solicitud consiste en modificar los términos y condiciones de los Valores Comerciales Negociables y Resuelve: **Registrar** la modificación a los términos y condiciones del Programa Rotativo de los Valores Comerciales Negociables hasta por un monto de Seis

