SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

FORMULARIO IN-T

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

Al 31 de marzo de 2021

Razón Social del Emisor:	AVNER PERRY INVESTMENTS S.A.
Valores que ha registrado:	PROGRAMA ROTATIVO DE BONOS CORPORATIVOS US$50,000,000.00 Resolución SMV Nº 542-20 de 17 de diciembre de 2020
Numero de teléfono del Emisor:	(507)833-6350
Dirección del Emisor:	Ave José María Torrijos - Mañanitas – Ciudad de Panamá
Persona de Contacto:	Marcio Santos
Dirección de correo electrónico:	marcio_33@hotmail.com

I PARTE - ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ:

Para el período terminado el 31 de marzo de 2021, los activos totales del Emisor ascendían a $33,008,001 siendo la propiedad de inversión su activo más significativo por $32,793,000, el cual representa el 99.35% de los activos.

Los pasivos totales del Emisor eran $25,865,964, producto principal del préstamo por pagar partes relacionadas.

El Emisor registra un índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) de 0.21.

B. RECURSOS DE CAPITAL:

Los recursos de capital se manejan a través de su propia actividad económica. Al 31 de marzo de 2021, el Emisor contaba con un capital pagado de B/.10,000 y un patrimonio de B/.7,142,036. El endeudamiento financiero del emisor, medido como deuda financiera sobre patrimonio es de 3.62 veces, tomando los préstamos por pagar partes relacionadas como la deuda financiera del Emisor.

C. RESULTADO DE LAS OPERACIONES:

Las operaciones del Emisor han mantenido su giro normal donde los ingresos se mantuvieran estables y su margen si mantiene estable. El Emisor devengó ingresos por B/.600,000.00 durante el trimestre del 01 de enero de 2021 al 31 de marzo de 2021.

D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

En al año 2021, la enfermedad COVID-19 causada por el coronavirus, continua generando un impacto en la economía, pero las actividades de Avner Perry, relacionadas con el arrendamiento y administración de sus propiedades inmobiliarias, no sufrieran impacto negativo porque su cliente, Galores Refrigerados, continuó operando bajo las medidas sanitarias adoptadas por las autoridades gubernamentales para detener la propagación del virus. Aun que hay una incertidumbre cuanto al impacto y la duración de la pandemia, Avner Perry no prevé impacto negativo en su flujo de ingresos.

II PARTE - ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS

Adjunto los estados financieros interinos de Avner Perry Investments S.A. correspondientes al periodo del 01 de enero de 2021 al 31 de marzo de 2021.

III PARTE - ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS DE GARANTES O FIADORES

No aplica.

IV PARTE - CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

No aplica.

V PARTE - DIVULGACIÓN

Este informe trimestral será divulgado a los accionistas y a través del envío a la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá.

Marcio Santos Ferreira
Representante Legal

Avner Perry Investments, S.A.

(Entidad 100% subsidiaria de Fundación Pineral)

Estados financieros interinos por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021

Avner Perry Investments, S.A.
(Entidad 100% subsidiaria de Fundación Pineral)

Informe de los estados financieros por los doce meses terminados el 31 de marzo de 2021 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2020

Contenido **Página**

Informe del contador público	1 - 2
Estado de situación financiera	3
Estado de ganancia o pérdida	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 – 17

INFORME DE CONTADOR PÚBLICO

Junta Directiva

Avner Perry Investments, S.A.

Hemos revisado los Estados Financieros que se acompaña de Avner Perry Investments, S.A. al 31 de marzo de 2021, los cuales abarcan el estado de situación financiera y el estado de resultado integral , por el periodo terminado a esa fecha, con el propósito de expresar una opinión en cuanto a si los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Empresa, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF).

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 – Información Financiera Intermedia de las normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de los Estados Financieros intermedios que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de los Estados Financieros intermedios con base en nuestra revisión. Efectuamos nuestra revisión de conformidad con Normas Internacionales de Auditoria. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la revisión para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros intermedios para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una revisión incluye la ejecución de procedimiento para obtener evidencias de revisión acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la compañía, a fin de diseñar procedimientos de revisión que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una revisión también incluye evaluar lo apropiado de los principios de las políticas contables utilizadas y razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

OK

La compañía cuenta con los recursos adecuados para continuar operando en un futuro posible, por lo que según nuestra opinión es un negocio en marcha, puesto que solo se ha visto afectada levemente debido al Covid-19, ya que la empresa no se ha visto en la necesidad de interrumpir sus operaciones hasta la fecha.

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros intermedios presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Avner Perry Investments, S.A. al 31 de marzo de 2021, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los tres meses terminados en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad No.34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Yolanda Guevara
CPA No. 0071-2018

27 de mayo de 2021
Panamá, República de Panamá

OK

AVNER PERRY INVESTMENTS, S.A.

Estado de situación financiera
Al 31 de marzo de 2021 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2020
(En balboas)

Activos	**notas**	**marzo-21**	**diciembre-20**
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en bancos	5	118,292	54,472
Cuentas por cobrar partes relacionadas		300	300
Total de Activos corrientes		118,592	54,772
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	6	32,793,000	32,793,000
Mobiliario, equipo y mejoras, neto		-	-
Total de Activos no corrientes		32,793,000	32,793,000
Total de Activos		32,911,592	32,847,772
Pasivos y posición de los accionistas			
Pasivos corrientes:			
Cuenta por pagar proveedores		8,244	-
Cuentas por pagar compañía relacionas	4	200,000	200,000
Impuestos y gastos acumulados por pagar		13,930	15,854
Total de Pasivos corrientes		222,174	215,854
Pasivos no corrientes:			
Préstamo por pagar	4	24,660,000	25,140,000
Pasivo por impuesto diferido		983,790	983,790
Total de Pasivos no corrientes		25,643,790	26,123,790
Total de Pasivos		25,865,964	26,339,644
Posición de los accionistas:			
Capital en acciones	7	10,000	10,000
Ganancias acumuladas		7,035,628	6,498,128
Total de posición de los accionistas		7,045,628	6,508,128
Total de pasivos y posición de los accionistas		32,911,592	32,847,772

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

OK

AVNER PERRY INVESTMENTS, S.A.

Estado de resultados
Por los tres meses terminado el 31 de marzo de 2021 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2020
(En balboas)

	notas	trimestre-enero a marzo		anual	
		2021	2020	2021 marzo	2020 diciembre
Ingresos:					
Arrendamiento de locales	4	600,000	600,000	600,000	2,400,000
Otros Ingresos			-		-
Total de Ingresos		600,000	600,000	600,000	2,400,000
Gastos:					
Generales y administrativos	8	62,500	24,389	62,500	180,288
Depreciación					-
Total de Gastos		62,500	24,389	62,500	180,288
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		537,500	575,611	537,500	2,219,712
Impuesto sobre la renta	9	51,740	61,261	51,740	227,781
			-		
Utilidad Neta del Periodo		485,760	514,350	485,760	1,991,931

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

OK

Avner Perry Investments, S.A.
(Entidad 100% subsidiaria de Fundación Pineral)

Estado de cambios en el patrimonio
Por los tres meses terminado el 31 de marzo de 2021 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2020
(En balboas)

	Acciones comunes	(Déficit) ganancias acumuladas	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2020	10,000	4,533,306	4,543,306
Ganancia del año	-	1,991,931	1,991,931
Impuesto complementario	-	(27,109)	(27,109)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	10,000	6,498,128	6,508,128
Ganancia al 31 de marzo de 2021	-	537,500	537,500
Impuesto complementario	-	-	-
Saldo al 30 de septiembre de 2019	10,000	7,035,628	7,045,628

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

OK

Avner Perry Investments, S.A.
(Entidad 100% subsidiaria de Fundación Pineral)

Estado de flujos de efectivo
Por los tres meses terminado el 31 de marzo de 2021 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2020
(En balboas)

	Notas	2021	2020
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Ganancia del año		485,760	1,991,931
Ajuste por:			
Impuesto sobre la renta	9	51,740	227,781
Cambios en el capital de trabajo:			
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar cliente			4349
Disminución (aumento) en cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		8244	
Aumento (disminución) en otros pasivos		(1,924)	643
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		543,820	2,224,704
Impuesto sobre la renta pagado			(230,686)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		543,820	1,994,018
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Préstamos por pagar parte relacionada	4	(480,000)	(1,930,000)
Impuesto complementario		-	(27,109)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(480,000)	(1,957,109)
(Disminución) aumento neto del efectivo y depósitos en bancos		63,820	36,909
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año		54,472	17,563
Efectivo y depósitos en bancos al final del año	5	118,292	54,472

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

OK

1. Información general

Avner Perry Investments, S. A. (la Compañía) está constituida bajo las leyes de la República de Panamá. Inició operaciones en el año 2008. Su actividad principal es el cobro de arrendamiento, administración y mantenimiento de bienes inmuebles propios, y otras actividades asociadas. En fecha 29 de agosto de 2014, la Compañía pasó de ser poseída por Atkinson Foundation, a ser subsidiaria 100% poseída de Fundación Pineral, entidad establecida en Panamá.

La oficina principal de la Compañía está localizada en Mañanitas, Ave. José María Torrijos, Edificio Galores.

2. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) nuevas y revisadas

2.1 Modificaciones a las NIIFs que son efectivas de manera obligatoria

Una serie de nuevas normas son efectivas para períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2020 y se permite la aplicación temprana. La Compañía ha adoptado las normas nuevas o modificadas en la preparación de estos estados financieros.

Entre aquellas normas que aún no son efectivas, se espera que la NIIF 16 tenga un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía en el período de la aplicación inicial.

La NIIF 16 tuvo un impacto por las concesiones aplicadas a las rentas, debido a temas relacionados con COVID-19.

Se hicieron concesiones de rentas de los arrendatarios como consecuencias directas del COVID-19. El cual introdujo un expediente práctico que permite a un arrendatario la elección de evaluar si una concesión de renta relacionada con el COVID-19 es una modificación de arrendamiento. Todo arrendatario que se realice una concesión deberá contabilizar cualquier cambio en los pagos de renta resultante de la concesión por COVID-19 aplicando la NIF 16 como si el cambio no fuera una modificación del arrendamiento.

i. Arrendamiento donde la Compañía es arrendatario

La Compañía reconocerá nuevos activos y pasivos para sus arrendamientos operativos de facilidades de almacenamiento y manufactura. Cambiará la naturaleza de los gastos relacionados con estos arrendamientos debido a que la Compañía ahora reconocerá un cargo de depreciación para los activos por derecho de uso y un gasto por intereses sobre los pasivos por arrendamiento.

Anteriormente, la Compañía reconocía un gasto por arrendamiento operativo utilizando una base lineal durante el término del arrendamiento y reconocía activos y pasivos únicamente en la medida en que hubiera una diferencia temporal entre los pagos reales de arrendamientos y el gasto reconocido.

Además, la Compañía ya no reconocerá provisiones para arrendamiento operativos que considere onerosos. En su lugar, la Compañía incluirá los pagos adeudados en virtud del arrendamiento en su pasivo por arrendamiento.

No se espera que tenga un impacto significativo sobre los arrendamientos financieros de la Compañía.

ii. Arrendamientos donde la Compañía es arrendadora

OK

La Compañía reevaluará las clasificaciones de los sub-arrendamientos en los que la Compañía es arrendadora. En base a la información actualmente disponible, la Compañía espera reclasificar un sub-arrendamiento como un arrendamiento financiero.
No se espera un impacto significativo para otros arrendamientos en los que la Compañía es arrendadora.

Otras normas

No se espera que las siguientes modificaciones a normas e interpretaciones tengan un impacto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

- CINIIF 23 Incertidumbres sobre Tratamiento de Impuesto.
- Características de pago anticipado con Compensación Negativa (Enmiendas a NIIF 9).
- Intereses a Largo Plazo en Asociadas y Empresas Conjuntas (Enmiendas a NIC 28).
- Modificación, Reducción o Liquidación del Plan (Enmiendas a NIC 19).
- Mejoras anuales a los Estándares NIIF Ciclo 2015–2017 – varios estándares.
- Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual en las Estándares NIIF.
- NIIF 17 Contratos de Seguro.

3. Políticas de contabilidad significativas

3.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

3.2 Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados bajo la base del costo histórico. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado usando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado toman en cuenta esas características al valorar el activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable para efectos de medición y/o revelación en estos estados financieros se determina sobre esa base, excepto por las transacciones de pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las transacciones de arrendamiento, dentro del alcance de la NIIF 16 y las mediciones que tienen ciertas similitudes con el valor razonable pero que no son valor razonable, como el valor neto realizable en la NIC 2 o el valor en uso en la NIIF 16.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones del valor razonable se categorizan en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado hasta el cual las entradas a las mediciones del valor razonable son observables y la importancia de las entradas para las mediciones del valor razonable en su totalidad, que se describen a continuación:

- *Las entradas del Nivel 1*: son precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos para los cuales la entidad tiene acceso a la fecha de medición;

- *Las entradas del Nivel 2*: son entradas, diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables para un activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente; y

- *Las entradas del Nivel 3*: son entradas no observables para un activo o pasivo.

3.3 Activos financieros

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar compañías relacionadas. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

3.3.1 Método de la tasa de interés efectiva

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

OK

3.3.2 Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se encuentran cotizados en un mercado activo. Las cuentas por cobrar (incluyendo las cuentas comerciales, otras cuentas por cobrar, saldo bancario y efectivo, entre otros se miden a costo amortizado usando el método de interés vigente menos cualquier deterioro.

3.4 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para generar alquileres y/o incrementos de valor (incluyendo las propiedades en construcción para tales propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Todas las participaciones de la propiedad de la Compañía mantenidas según los arrendamientos operativos para ganar rentas o con el fin de obtener la apreciación del capital se contabilizan como propiedades de inversión y se miden usando el modelo de valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados durante el período en que se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su venta o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de su uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de su venta. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta neta y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

3.5 Pasivos e instrumentos de capital

3.5.1 Otros pasivos

Los otros pasivos se registran a su valor nominal.

3.5.2 Baja en cuentas de pasivos financieros

La Administración da de baja los pasivos financieros cuando, y solamente cuando, las obligaciones de la Compañía se liquidan, cancelan o expiran.

3.6 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos están presentados al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial otorgados por la Compañía.

3.6.1 Ingresos por alquiler de locales

Los ingresos por alquiler se registrarán con base en el método de devengado, según los términos del contrato respectivo.

3.7 Arrendamientos

El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al

OK

negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al importe en libros del activo arrendado, y reconocidos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

3.8 Impuesto sobre la renta

3.8.1 Impuesto corriente

El impuesto corriente por pagar está basado en la renta gravable por el año. La renta gravable difiere de la utilidad neta como se reporta en el estado de ganancia o pérdida, ya que excluye ingresos o gastos que son imponibles o deducibles en otros años y además excluye aquellos ingresos o gastos que nunca son imponibles o deducibles. El pasivo para impuesto corriente es calculado usando la tasa impositiva que esté vigente o substantivamente vigente a la fecha del estado de situación financiera.

3.8.2 Impuesto diferido

El impuesto diferido es reconocido sobre diferencias entre el valor en libros de los activos y los pasivos en los estados financieros y las bases de impuesto correspondiente utilizadas en el cálculo de la renta gravable. Los pasivos por impuesto diferido son generalmente reconocidos para todas las diferencias temporales imponibles y los activos por impuesto diferido son reconocidos para todas las diferencias temporales deducibles en la medida de que sea probable que utilidades gravables estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales deducibles puedan ser utilizadas. El valor en libros de los activos por impuesto diferido es revisado a cada fecha del estado de situación financiera y reducido en la medida de que ya no sea probable que suficiente renta gravable esté disponible para permitir que toda o parte del activo sea recuperable.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son calculados a la tasa de impuesto que se espera apliquen al período en el cual el pasivo se liquide o el activo se realice, en base a la tasa impositiva (y leyes fiscales) que esté vigente o substantivamente vigente a la fecha del estado de situación financiera. El cálculo de los activos y pasivos por impuesto diferido muestra consecuencias imponibles que se deducen de la manera en la cual la Compañía espera, en la fecha de reporte, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

3.9 Moneda funcional

Los registros se llevan en balboas y los estados financieros están expresados en esta moneda. El Balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el Dólar de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el Dólar norteamericano como moneda de curso legal.

4. Transacciones con partes relacionadas

	2021	2020
Pasivos:		
Cuentas por pagar	200,000	200,000
Préstamos por pagar	24,660,000	25,140,000
Total de pasivos	24,860,000	25,340,000
Ingresos		
Ingresos por alquiler	600,000	2,400,000
Total ingresos	600,000	2,400,000

Las cuentas pagar a partes relacionadas no mantienen condiciones de pago preestablecidas, como son: fecha de vencimiento, amortizaciones mensuales, tasa de interés y otras. Se generan de fondos otorgados y recibidos para financiar las operaciones, también por servicios brindado en concepto de alquiler de local.

El préstamo por pagar, recibido de "Chanise Capital Inc.", antes "Jedil Investment Corp.", vence el 26 de enero de 2024 y está pactado a una tasa de interés contractual de 7%; el préstamo no devengó intereses ya que el prestatario decidió no cobrar los intereses causados y tiene pago a capital al vencimiento.

El movimiento del préstamo por pagar se detalla a continuación para propósitos de conciliación con el estado de flujos de efectivo:

	2021	2020
Saldo al inicio del año	25,140,000	27,070,000
Pagos de préstamo	(480,000)	(1,930,000)
Saldo al final del año	24,660,000	25,140,000

5. Efectivo y equivalente de efectivo

	2021	2020
Cuentas corrientes	118,292	54,472

6. Propiedad de inversión

La propiedad de inversión se presenta de la siguiente manera:

OK

	2021	2020
Valor razonable		
Propiedades de inversión	32,793,000	32,793,000

	2021	2020
Saldo al inicio del año	32,793,000	32,793,000
Adiciones		-
Perdida sobre revaluación de propiedades		-
Saldo al final del año	32,793,000	32,793,000

6.1 Medición del valor razonable de las propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 31 de marzo de 2021, se obtuvo a través del avalúo realizado el 24 de diciembre de 2020 por Panamericana de Avalúos, S.A., valuadores independientes no relacionados con la Compañía.

El valor razonable de la propiedad de inversión de B/. 32,793,000, se ha clasificado como un valor razonable Nivel 3 sobre la base de la técnica de valoración y variables no observables significativas usadas, en apego a las Normas Internacionales de Valuación.

A continuación, detallamos las técnicas de valorización usadas para medir el valor razonable de las propiedades de inversión, así como las variables no observables significativas usadas.

Enfoque comparativo

Considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado y establece una estimación del valor utilizando procesos que incluyen la comparación. Para este método se tomó en consideración las principales características que un potencial comprador o vendedor consideraría y su estimación corresponde a las condiciones actuales del mercado.

Enfoque de capitalización de rentas - valor sobre la renta

Considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y se estima su valor a través de un proceso de capitalización. El valor sobre la renta corresponde al Ingreso Bruto Anual estimado considerando el alquiler real y efectivo para facilidades con las características y acabados de la propiedad menos los gastos.

Enfoque de valor de liquidación o de venta rápida

El importe que en términos razonables se podrían obtener por la venta del bien dentro de un marco temporal demasiado corto para satisfacer el mercado temporal de comercialización adecuado exigido en la definición de Valor de Mercado. No obstante, para este caso en particular se consideraron las características de la propiedad y las condiciones actuales de mercado donde existe una sobre oferta de oficinas.

La diferencia entre el costo y el valor razonable se reconoce en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.

OK

Para determinar el valor razonable se utilizaron los arrendamientos mensuales por precio del mercado, considerando las diferencias en la ubicación y factores particulares tales como fachada.

7. Acciones comunes

Al 31 de diciembre, el capital contable en acciones es de 100 acciones comunes autorizadas, con valor nominal, de B/. 100 cada una pagadas y en circulación.

8. Gastos generales y administrativos

Los otros gastos se detallan a continuación:

	2021	2020
Honorarios por servicios profesionales	39,037	41,091
Servicio de seguridad	-	28,737
Tecnologia	-	36,964
Emisiòn de Bonos	16,708	-
Impuestos	6,665	15,956
Gastos legales	30	57,340
Otros gastos	60	200
Total	62,500	180,288

9. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive el período terminado el 31 de diciembre de 2020, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

A partir del 1 de enero de 2010, con la entrada en vigencia de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, el Artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) anuales deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% sobre la que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, o (2) la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

	2021	2020
Corriente	51,740	227,781
Impuesto diferido		-
	51,740	227,781

La conciliación de la utilidad financiera y el gasto de impuesto sobre la renta se presenta a continuación:

	2021	2020
Ganancia financiera antes de impuesto sobre la renta	537,500	2,219,712
Menos:		
Impuesto sobre la renta considerando la tasa efectiva del 25%	134,375	554,928
Costos y gastos exentos y/o no deducibles	-	3,422
Cambio valor razonable de la propiedad de inversión		-
Depreciación por el método del costo	(82,635)	(330,569)
Impuesto sobre la renta corriente	51,740	227,781

10. Valor razonable de instrumentos financieros

Las Normas Internacionales de Información Financiera requieren que todas las Compañías revelen información sobre el valor razonable de los instrumentos financieros para los cuales sea práctico estimar su valor, aunque estos instrumentos financieros estén o no reconocidos en el estado de situación financiera a su valor razonable. El valor razonable es el monto al cual un instrumento financiero podría ser intercambiado en una transacción corriente entre las partes interesadas, que no sea una venta obligada o liquidación. Este valor queda mejor evidenciado por el valor de mercado cotizable, si tal mercado existiese.

Valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Compañía que no se presentan a valor razonable en forma constante (pero se requieren revelaciones del valor razonable)

Excepto por lo que se detalla en la siguiente tabla, la Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable.

	2021			2020		
	Valor en libros	Valor razonable	Nivel	Valor en libros	Valor razonable	Nivel
Activos financieros						
Efectivo y depósitos en bancos	118,292	118,292	2	54,472	54,472	2
Total de activos financieros	118,292	118,292		54,472	54,472	

OK

La Administración considera que el valor en libros del efectivo y depósitos en bancos se aproxima a su valor razonable. Cambios en los criterios pueden afectar las estimaciones.

11. Administración de riesgos de instrumentos financieros

Los principales activos financieros de la Compañía son depósitos en bancos y cuentas por cobrar que representan la exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito en relación con los activos financieros. Los importes que se reflejan en el estado de situación financiera están a su valor nominal.

El riesgo de crédito relacionado a las cuentas por cobrar de partes relacionadas está limitado porque el accionista garantiza su pago. En cuanto a las cuentas por cobrar clientes, existen límites de crédito por cliente y existe un seguimiento constante a los saldos pendientes de cobro. No existen concentraciones significativas de créditos en las cuentas por cobrar clientes, lo cual diluye el riesgo de pérdidas importantes por cuentas malas.

El riesgo de crédito sobre los fondos líquidos está limitado debido a que los fondos están depositados en instituciones financieras reconocidas.

Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía lo exponen a una variedad de riesgos financieros tales como: riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa global de administración de riesgos de la Compañía se enfoca en lo impredecible de los mercados financieros y busca minimizar los posibles efectos adversos en su gestión financiera. La administración de riesgos es realizada por la Administración siguiendo las políticas aprobadas por la Junta Directiva.

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

La Compañía no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado durante el período. Tampoco cuenta con instrumentos financieros o valores de capital que la expongan al riesgo de mercado, ni mantiene activos importantes que generen ingresos por intereses, por lo tanto, sus flujos de caja operativos son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado.

b. *Riesgo de liquidez y financiamiento* - Consiste en el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otros, el deterioro de la calidad de la cartera de cuentas por cobrar, la excesiva concentración de pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

La Administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo para afrontar las obligaciones futuras e inversiones proyectadas. Estos fondos provienen de financiamiento del accionista, empresas relacionadas y bancarias.

Administración del riesgo de capital

Los objetivos principales de la Compañía al administrar el capital son mantener su capacidad de continuar como un negocio en marcha para generar retornos al accionista, así como mantener una estructura de

OK

capital óptima que reduzca los costos de obtención de capital. Para mantener una estructura de capital óptima, se toman en consideración factores tales como: monto de dividendos a pagar, retorno de capital al accionista o emisión de acciones.

12. Impacto de COVID-19

La Compañía sigue las instrucciones del Gobierno Nacional para garantizar la continuidad del negocio, el cual no se ha visto afectado en su funcionamiento a la fecha, manteniendo su facturación regular.

* * * * * *