SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018
Anexo No.1

FORMULARIO IN-A

INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL

Información al 31 de diciembre de 2022

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
Número de teléfono del Emisor:	(507)833-6350
Dirección del Emisor:	Ave José María Torrijos - Mañanitas – Ciudad de Panamá
Persona de Contacto:	Rafael Rocha
Dirección de correo electrónico:	rafael.rocha@galorescold.com

I Parte:

I. Información del Emisor

A. Historia y Desarrollo del emisor: Avner Perry Investments, S.A.

Datos Generales

AVNER PERRY INVESTMENTS, S.A., es una sociedad anónima organizada de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 15,470 de 1 de julio de 2008, de la Notaría Primera del Circuito, inscrita a la Ficha No. 622776, Documento No. 1376263, de la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público de la República de Panamá. El Emisor se encuentra domiciliado en Av. Jose Maria Torrijos, Urb. Las Mañanitas, Panamá, República de Panamá, Teléfono (507) 833-6350.

Detalles de su Fundación y Desarrollo

El Emisor es una empresa fundada el 2 de julio de 2008, con la finalidad de desarrollar y ser propietario de proyectos inmobiliarios en el área logística para alquilar a terceros. En el año 2008 el Emisor adquirió una finca de 50,000 m2 ubicada en Mañanitas – Ciudad de Panamá para el desarrollo de un centro de distribución. En el año 2010 inició la construcción del centro de distribución, dedicado a almacenaje de alimentos fríos, utilizando tecnologías novedosas, importadas desde Estados Unidos, Brasil, Alemania, Suiza y Bélgica. En 2011 fue inaugurado el centro de distribución el cual se encuentra arrendado por Galores Refrigerados, S.A. con un contrato a largo plazo.

El Emisor se dedica al arrendamiento, administración y mantenimiento de sus bienes inmuebles, y otras actividades asociadas.

El principal inmueble del Emisor se encuentra ubicado en la Avenida José María Torrijos, Corregimiento de Mañanitas en la Cuidad de Panamá. En el inmueble está construido un edificio de galeras refrigeradas ocupando un área aproximada de 15,000 m2. El edificio cuenta con cámaras de almacenajes a temperaturas de 0 a -30 grados centígrados con capacidad para 21,000 pallets, 24 muelles para cargas/descargas, sistemas de iluminación led, sistema de refrigeración amigable con el ambiente, sistema de racks movibles y túnel de congelación rápida.

Mediante Resolución SMV No. 542-20 de 17 de diciembre de 2020 la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá certifica que la Compañía se encuentra registrada ante esta Superintendencia para un Programa Rotativo de Bonos Corporativos por un monto total de hasta Cincuenta Millones de Dólares (B/.50,000,000.00), emitidos títulos nominativos, registrados y sin cupones, en denominaciones de mil dólares (B/.1,000.00), y sus múltiplos, en Series de Bonos Senior y Series de Bonos Subordinados. Al 31 de diciembre de 2021 no se ha realizado ninguna emisión.

Al 31 de diciembre de 2022, el 100% de los ingresos por arrendamiento de la Compañía provienen de su único cliente y parte relacionada Galores Refrigerados, S. A. (2021: 100%)

Gastos De Capital y Disposición De Los Activos

La principal fuente de fondos del Emisor la constituye la emisión de bono corporativo serie A. Al 31 de diciembre de 2022, estos totalizaron US$ 19,709,178. la emisión de bono corporativo serie A equivalen a 91.45% del total de los pasivos del Emisor.

Los gastos de capital se utilizaron principalmente para la adquisición de la propiedad de inversión, la cual está valorada en US$ 34,941,176 según los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2022.

Capitalización y Endeudamiento

La siguiente tabla presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor al 31 de diciembre de 2022:

(En balboas)	**31 de diciembre 2022** (Auditado)	**31 de diciembre 2021** (Auditado)
Pasivos		
Pasivos corrientes:		
Intereses por pagar a parte relacionada	0	403,912
Bonos por pagar	2,000,000	0
Cuentas por pagar	93,347	13,895
Intereses por pagar	193,110	0
Otros pasivos	140,802	0
Total de pasivos corrientes	2,427,259	417,807
Pasivos no corrientes:		
Prestamos por pagar a parte relacionada	0	24,232,870
Depósito recibido de parte relacionada	200,000	200,000
Pasivo por impuesto diferido	1,214,902	983,790
Bono por pagar	17,709,178	0
Total de pasivos no corrientes	19,124,080	25,416,660
Pasivos totales	**21,551,339**	**25,834,467**
Patrimonio		
Acciones comunes	10,000	10,000
Aporte Adicional de capital	5,095,244	0
Utilidades no distribuidas	11,320,005	7,909,386
Patrimonio total	**16,295,529**	**7,919,386**
Pasivos y patrimonio totales	**37,846,868**	**33,753,853**

Relación pasivos a patrimonio	1.3	3.3

Financiamientos Recibidos

Al 31 de diciembre de 2022, la Empresa mantenía B/.20,000,000 en bonos por pagar.

La Resolución SMV No. 542-20 de 17 de diciembre de 2020 y modificada mediante la Resolución SMV No. 340-22 de octubre de 2022, la Superintendencia del Mercado de Valores otorgó a la empresa autorización para emisión de bonos según el siguiente detalle:

Fecha Inicial de Oferta: 09 de noviembre de 2022

Fecha de Emisión: 14 de noviembre de 2022

Plazo de Vigencia: Diez (10) años contados a partir de la Fecha de Emisión de la Serie.

Saldo al 31 de diciembre de 2022: B/.20,000,000

Serie: Serie A

Descripción del valor: Bonos Corporativos

Tasa de interés: La tasa de interés aplicable a los Bonos Serie A será la suma de (a) la tasa que bancos utilizan para efectuar financiamientos garantizados inter diarios (el Secured Overnight Financing Rate o "SOFR") en dólares, a tres (3) meses de plazo, según haya sido publicado por el banco de reserva federal de Nueva York (Federal Reserve Bank of New York) dos días hábiles antes del Día de Pago de Interés más (b) un margen del 3.50%, con un mínimo de 5.0%.

Compromisos y Contingencias

El Emisor no cuenta con compromisos y contingencias.

B. Capital Accionario

A continuación, se detalla lo referente al capital accionario del Emisor.

1. Capital Autorizado: Diez mil dólares ($10,000.00)
    a. Número de acciones autorizadas: cien (100) de acciones comunes y nominativas.
    b. Número de acciones emitidas y completamente pagadas: cien (100) acciones comunes y nominativas.
    c. Valor nominal es de cien dólares ($100.00) cada una.
    d. No existen acciones suscritas y no pagadas.
    e. En los últimos cinco años el capital del Emisor no ha sido pagado con otros bienes que no sean efectivo.
2. No existen acciones que no representan capital.

3. El Emisor no mantiene acciones en tesorería.
4. No existe capital autorizado no emitido o un compromiso de incrementar el capital.
5. El Emisor no cuenta con valores en circulación consistentes en derechos de suscripción preferentes, valores convertibles. El pacto social del Emisor no contempla categoría de personas con derecho de suscripción preferente ni términos, condiciones o procedimientos correspondientes a tales porciones.

C. Pacto Social y Estatutos del emisor

El Emisor fue constituido mediante escritura pública número 15,470 de 1 de julio de 2008, otorgada ante la Notaria Primera del Circuito Notarial de Panamá, inscrita a la Ficha 622776, Documento 1376263, de la Sección Mercantil del Registro Público de la República de Panamá.

El Emisor no ha adoptado estatutos.

D. Descripción del Negocio

Giro normal del negocio

El Emisor se dedica a el arrendamiento, administración y mantenimiento de sus bienes inmuebles, y otras actividades asociadas.

El Emisor compite en el mercado inmobiliario de almacenamiento en la República de Panamá. El 100% de sus ingresos provienen del mercado panameño.

Galores Refrigerados, S.A. es una empresa relacionada del Emisor que representa el 100% de los ingresos del negocio.

Actualmente, el Emisor no depende de fuentes ni disponibilidad de materia prima.

El Emisor no depende de patentes o licencies por tanto no mantiene inversiones significativas en investigación, patentes y licencias.

En cuanto a avances e innovaciones tecnológicas, cabe señalar, que el edificio donde se desarrolla el negocio del Emisor cuenta con cámaras de almacenajes a temperaturas de 0 a -30 grados centígrados con capacidad para 21,000 pallets, 24 muelles para cargas/descargas, sistemas de iluminación led, sistema de refrigeración amigable con el ambiente, sistema de racks movibles y túnel de congelación rápida.

El negocio del Emisor no se ve afectado significativamente por el cambio de estaciones climáticas.

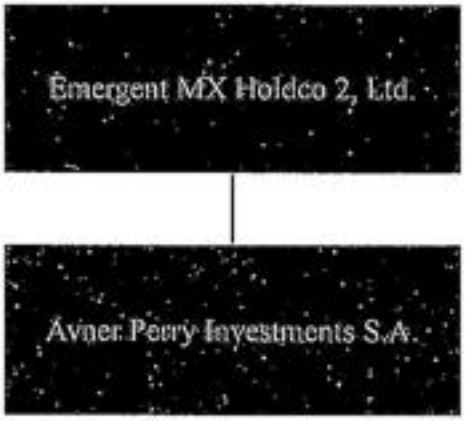
Por la naturaleza del negocio del Emisor, no requiere materia prima, ni canales de distribución.

El emisor no depende de una licencia o autorización especial para ejercer su negocio en Panamá, más allá de las autorizaciones generales y habituales.

Dado que el Emisor solo se dedica habitualmente a arrendar bienes inmuebles de su propiedad, solo le son aplicables las normas generales del Código Civil que regulan la figura y las disposiciones de la Ley 93 de 1973.

E. Estructura organizativa

A continuación, un organigrama de la estructura organizativa del Emisor:



Avner Perry Investments, S. A. (el "emisor") 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.

El 1 de septiembre de 2021, la Compañía pasó de ser poseída por Fundación Pineral, a ser subsidiaria 100% poseída de Emergent MX Holdco 2 Ltd, una sociedad de responsabilidad limitada constituida de conformidad con las leyes del Reino Unido con domicilio en Miami, Florida, Estados Unidos de América.

F. Propiedades, Plantas, Equipo y Mejoras

Las propiedades de inversión del Emisor representan el 97.2% del total de los activos al 31 de diciembre de 2022.

	2022	2021
Valor razonable		
Propiedades de inversión	32,793,000	32,793,000
Saldo al inicio del año	32,793,000	32,793,000

Adiciones	-	-
Ganancia sobre revaluación de propiedades	2,148,176	-
Saldo al final del año	34,941,176	32,793,000

La propiedad de inversión consiste en terrenos y edificaciones tipo industrial, los cuales son alquilados a Galores Refrigerados, S. A. La propiedad se encuentra ubicada en Avenida José Maria Torrijos, Las Mañanitas, Distrito de Panamá, República de Panamá.

El valor razonable de la propiedad de inversión al 31 de diciembre de 2022 es B/.34,941,176 (2021: B/. B/.32,793,000) y ha sido reconocido como valor razonable de Nivel 3 con base en los insumos utilizados en las técnicas de valuación generalmente aceptadas. Esta propiedad generó un ingreso por arrendamiento al 31 de diciembre de 2022, de B/.3,266,667 (2021: B/.2,400,000)

El valor razonable revelado de la propiedad de inversión fue determinado por evaluadores externos independientes, con reconocidas calificaciones profesionales apropiadas y con experiencia reciente en la ubicación y categoría de la propiedad evaluada. Los evaluadores independientes proveen un valor razonable sobre la inversión de la Compañía anualmente.

G. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.

El Emisor no mantiene inversiones significativas en investigación, patentes y licencias.

H. Información sobre tendencias

De acuerdo al informe de la Contraloría General de la República, al cierre del ejercicio 2022, el Producto Interno Bruto (PIB) real de la República de Panamá (valorado a precios de 2007 y medido en medidas de volumen encadenadas) presento un aumento de 10.8% respecto del año anterior.

De acuerdo a la contraloría, este crecimiento es por el levantamiento progresivo de las medidas de cuarentena, producto de la Covid-19, en el año 2021. La evolución y control de la pandemia a través del proceso de vacunación a la población a nivel nacional permitió a las autoridades sanitarias levantar paulatinamente las restricciones, "a fin de impulsar la actividad económica del país".

Dentro de las actividades internas que presentaron un desempeño positivo en este período estuvieron: la industria manufacturera, electricidad, construcción, actividades comerciales, inmobiliarias y empresariales y otras de servicios personales.

El 1 de enero de 2019, entró en vigor la Ley 66 de 17 de octubre de 2017, la cual modificó los artículos del Código Fiscal, en materia de impuesto de inmueble y dicta otras

disposiciones, el cual los expertos estiman tendrá un efecto positivo en el sector inmobiliario panameño.

De acuerdo a un artículo publicado el 3 de octubre de 2022 por la revista Martes Financiero a través de su plataforma www.martesfinanciero.com,lLa industria inmobiliaria panameña se recupera, impulsada por las ventas de apartamentos y soluciones habitacionales de interés preferencial y sociales..

En el primer semestre se registraron ventas por 1,400 millones de dólares, en el segmento residencial, indica el presidente de la Asociación Panameña de Corredores y Promotores de Bienes Raíces (Acobir), Francisco Cheng, al resaltar que esta cantidad proviene del volumen de contratos de compra venta escriturados en el Registro Público.

Cuando comparamos esta cantidad de contratos escriturados, con los que se firmaron y registraron en el primer semestre de 2021, se trata de un incremento de 40%. Si analizamos las cifras de 2020 cuando tuvimos un período difícil, hemos crecido en más de 200%.

Precisa que no se trata de un efecto rebote luego de la crisis sanitaria cuando el mercado reflejó una contracción, pues las ventas actuales también representan un incremento de 30% en comparación con el volumen de inmuebles comercializados en 2019.

El mercado no solamente se ha ajustado y recuperado luego de la pandemia, sino que vemos un crecimiento sostenible y una tendencia que va a continuar en los próximos años".

El presidente de Acobir comenta que a la par con el crecimiento natural del mercado de viviendas, los desarrolladores inmobiliarios están planteando soluciones y proyectos enfocados en la demanda habitacional de los jóvenes profesionales que buscan vivir en el centro de la ciudad.

Otro dinamizador del mercado es el subsidio y las tasas de interés preferencial para un rango amplio de viviendas desde los 40 mil hasta los 180 mil dólares por unidad habitacional. "En 2019 el segmento fue ampliado, abarcando viviendas hasta por 180 mil dólares, lo que ha generado un incremento para que más familias jóvenes puedan optar por préstamos hipotecarios con planes asequibles".

89% de las viviendas vendidas en el año 2021 están en el rango de interés preferencial según datos del Consejo Nacional de Promotores de Vivienda (Convivienda), es decir, unidades habitacionales por un valor de hasta 180 mil dólares. Mientras que las viviendas que van desde los 180 mil hasta los 350 mil dólares representaron 10% de las ventas en 2021 y las que cuestan por encima de los 351 mil dólares por unidad, significaron apenas el 1% de la facturación.

II. Análisis de Resultados Financieros y Operativos.

A. Liquidez

De acuerdo a los estados financieros auditados para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022, los activos totales del emisor ascendían a US$ 37,846,868 y

debido a la naturaleza de su negocio resulta la propiedad de inversión su activo más significativo por US$ 34,941,176 el cual representa el 92% de los activos.
Los pasivos totales del emisor eran US$ 21,551,339 producto principal de los bonos corporativos por pagar que asciende a US$ 19,709,178. El emisor registra un índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) de 1.04

B. Recursos de Capital

Los recursos de capital se manejan a través de su propia actividad económica, al 31 de diciembre de 2022 el emisor contaba con un capital pagado de US$ 10,000 y un patrimonio de US$ 16,295,529.
El endeudamiento financiero del emisor, medido como deuda financiera sobre patrimonio es de 0.96 veces, tomando los bonos por pagar de partes relacionadas como la deuda financiera del emisor.

C. Resultados de las Operaciones

Las operaciones del emisor han mantenido su giro normal donde los ingresos se mantuvieran estables y su margen se mantiene estable. El emisor devengo ingresos por US$ 3,266,667 durante el periodo anual del 01 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022.

La utilidad neta del periodo 2022 asciende a US$ 3,286,876

D. Análisis de perspectivas

En el periodo 2022 durante la pandemia de Covid-19 continúa generando un impacto en la economía de Panamá, sin embargo las actividades de Avner Perry Investments, S.A., relacionadas con el arrendamiento y administración de sus propiedades inmobiliarias, no sufrieron impacto negativo porque su cliente, Galores Refrigerados, S.A. continuo operando bajo las medidas sanitarias adoptadas por las autoridades gubernamentales para detener la propagación del virus. Aunque hay una incertidumbre en cuanto al impacto y la duración de la pandemia, Avner Perry Investments, S.A. no prevé impacto negativo en su flujo de ingresos y no se ha visto en la necesidad de tener una estimación del impacto potencial de factores relacionados con Covid-19.

III. Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores, Asesores y Empleados

A. Identidad, funciones y otra información relacionada

Neal Rider – Director / Presidente

Nacionalidad: Estados Unidos de América

Fecha de nacimiento: 19 de octubre de 1961

Domicilio profesional: 1111 Lincoln Boulevard, Suite 500 Miami, Florida 33139

Correo electrónico: nrider@emergentcold.com

Teléfono: +1 404 775 6846

2017 - Actual Founder & CEO Emergent Cold, Dallas Texas

2013 - 2017 Founder & CEO Agro Merchants Group, Atlanta, Georgia

2004 - 2012 Americold Logistics, LLC, Atlanta, Georgia

1985 - 1987 University of Utah, Master of Business Administration (MBA)

1980 - 1984 University of Montana, BS, Accounting

Michael Bender – Director / Secretario

Nacionalidad: Estados Unidos de América

Fecha de nacimiento: 05 de Junio de 1973

Domicilio profesional: 1111 Lincoln Boulevard, Suite 500 Miami, Florida 33139

Correo electrónico: mike.bender@emergentcold.com

Teléfono: +1 202 340 2803

2022 - Actual General Counsel & Chief Compliance Officer, Emergent Cold LatAm

2016 - 2021 General Counsel, Agro Merchants Group, Washington DC

2007 - 2018 General Counsel, Hanley Wood, Washington DC

2004 - 2007 Senior Associate, Latham & Watkins LLP, Washington DC

2001 - 2004 Associate, Simpson Thacher & Bartlett, LLP, New York, NY

1999 - 2001 Columbia University School of Law, Juris Doctor

1991 - 1995 University of Chicago, Bachelor of Arts, Philosophy

Rafael Gustavo Rocha Augusto – Director / Tesorero

Nacionalidad: Brasileña

Fecha de nacimiento: 06 de marzo de 1981

Domicilio profesional: Av. Jose Maria Torrijos, Mañanitas, Panamá

Correo electrónico: rafael.rocha@emergentcold.com

Teléfono: (507) 833-6350

2022 - Actual VP Comercial, Emergent Cold LatAm

2021 - 2022 VP - Head of Central America and the Caribbean, Emergent Cold LatAm

2008 - 2021 CEO Galores Group, Panamá

2004 - 2008 Country Manager, Arneg Panamá

2002 - 2004 Export Manager, Arneg Brasil

2001 - 2002 Sales Manager, Arneg Brasil

Empleados de importancia.

El Emisor no cuenta con personas en posiciones no ejecutivas que hagan contribuciones significativas al negocio del Emisor.

B. Compensación

Los Directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna, ni en efecto ni en especie, de parte del Emisor, ni este les reconoce beneficios adicionales. Desde la constitución del emisor hasta la Fecha de Oferta, los Directores y Dignatarios no han recibido pago de dietas. Sin embargo, el Emisor se reserva el derecho de definir un plan de compensación para los Directores y Dignatarios.

C. Prácticas de Gobierno Corporativo

A la fecha de este Informe, el Emisor ha adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de un buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No. 12-2003, por el cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Superintendencia de Mercado de Valores.

D. Empleados

El Emisor no cuenta directamente con personal.

La administración de la propiedad está a cargo del personal de Galores Refrigerados, S.A., arrendatario de la propiedad y parte relacionada del Emisor.

E. Propiedad Accionaria

La propiedad accionaria directa de los directores, dignatarios y ejecutivos principales se presenta a continuación:

Grupo de Empleados	Cantidad de Acciones	% Respecto del total de acciones comunes emitidas y en circulación	Número de accionistas	% Que representan respecto de la cantidad total de accionistas

Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	0	0%	0	0%
Otros empleados	0	0%	0	0%
Totales	0	0%	0	0%

No existe arreglos que incluya a empleados en el capital del Emisor, incluyendo arreglos que impliquen el reconocimiento sobre acciones u otros valores del Emisor.

El 100% de las acciones comunes emitidas y en circulación se encuentran emitidas a nombre de Emergent MX Holdco 2, Ltd.

F. Asesores y Auditores

Asesores Legales

La firma forense Arias, Fábrega & Fábrega (ARIFA), ha fungido como asesores legales del Emisor, en todos los aspectos legales relacionados al registro de la misma ante la SMV. Los asesores legales se han cerciorado que el emisor es una sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, que los actos referentes a esta emisión han sido debidamente aprobados por los órganos corporativos pertinentes del Emisor y una vez emitidos, los Bonos constituirán obligaciones válidas legales y exigibles del Emisor.

ARIFA tiene sus oficinas en el PH ARIFA, Piso 10, Boulevard Oeste, Santa Maria Business District, Panamá, República de Panamá, teléfono: (507) 205-7000, fax: (507) 205-7001, página web: www.arifa.com
Abogado de contacto: Donald Canavaggio dcanavaggio@arifa.com

Auditores Externos

KPMG es la firma que brinda al Emisor el servicio de auditoría externa, con oficinas ubicadas en Edificio PDC, Avenida Samuel Lewis, Calle 56 Este, Obarrio, Ciudad de Panamá, República de Panamá, teléfono: (507) 208-0700 y página web www.kpmg.com.pa

La persona de contacto es Julio Lasso, Socio de Auditoría, con correo electrónico: jlasso@kpmg.com

Asesor Financiero

BAC International Bank, Inc (BAC Credomatic) es la institución financiera que brinda al emisor el servicio de asesoría financiera externa, con oficinas ubicadas en Ciudad de Panamá, República de Panamá, teléfono: 206-2700 Ext. 3101 y pagina web www.baccredomatic.com

La persona de contacto es Orlando Barsallo, Gerente de Negocios, con correo electrónico: obarsallorios@pa.bac.net

Calificadora de Riesgo

Pacific Credit Rating (PCR) es la calificadora de riesgo que brinda al emisor el servicio externo de calificación de riesgo de la emisión, con oficinas ubicadas en Ciudad de Panamá, Republica de Panamá, teléfono: 203-1474 y pagina web www.ratingspcr.com

La persona de contacto es Juan Carlos Quiñonez, Analista de riesgo, con correo electrónico: jquinonez@ratingspcr.com

Designación por Acuerdos o Entendimientos

Ninguno de los directores, ejecutivos principales, auditores o asesores financieros ha sido designado en su cargo sobre la base de cualquier arreglo o entendimiento con accionistas, clientes o suplidores.

IV. Accionistas

El 100% de las acciones comunes emitidas y en circulación se encuentran emitidas a favor de Emergent MX Holdco 2, Ltd.

El emisor es entidad 100% subsidiaria de Emergent MX Holdco 2, Ltd

Al 31 de diciembre de 2022, el capital contable en acciones es de 100 acciones comunes autorizadas, con valor nominal de B/.100 cada una, todas emitidas, pagadas y en circulación.

V. Partes Relacionadas, Vínculos y Afiliaciones

A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

A continuación, se muestra un cuadro resumen con los saldos y transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2022:

	2021	2020
Activos:		
Cuenta por cobrar a parte relacionada:		
Galores Refrigerados, S. A. (a)	0	195,000

Pasivos:		
Intereses por pagar a parte relacionada		
Emergent MX Holdco 2 Ltd (c)	0	403,912
Depósito recibido de parte relacionada:		
Galores Refrigerados, S. A. (b)	200,000	200,000
Cuenta por pagar a parte relacionada:		
Galores Refrigerados, S. A.	0	0
Préstamo por pagar a parte relacionada:		
Emergent MX Holdco 2 Ltd (c)	0	24,232,870
Chanise Capital Inc.(d)	0	0
Ingresos por arrendamientos:		
Galores Refrigerados, S. A. (e)	3,266,667	2,400,000
Costos financieros:		
Emergent MX Holdco 2 Ltd (c)	393,753	403,912

(a) Corresponde a cobros en concepto de arrendamientos del local industrial.

(b) Corresponde a depósito en garantía por arrendamiento de local industrial con vigencia mayor a un año.

(c) Correspondia a préstamo por pagar asumido a través del acuerdo de compra con su nuevo accionista Emergent MX Holdco 2 Ltd. El préstamo fue otorgado el 1 de septiembre de 2021 bajo nuevas condiciones contractuales. Vence el 31 de agosto de 2028, devenga una tasa de interés anual del 5%, con pagos de interés semestrales y pago de principal hasta vencimiento.

(d) Correspondía a préstamo por pagar recibido de Chanise Capital Inc., antes Jedil Investment Corp., vencía el 26 de enero de 2024 y estaba pactado con una tasa de interés anual del 7%. El préstamo por pagar fue asumido por su nuevo accionista en septiembre de 2021.

(e) Corresponden a ingresos por renta de local comercial del período 2021.

El arrendatario de la propiedad del Emisor es Galores Refrigerados, S.A., empresa relacionada que representa el 100% de los ingresos del Emisor.

B. Interés de Expertos y Asesores

No aplica.

Tratamiento Fiscal.

Los inversionistas en los Bonos Corporativos gozarán de varios beneficios fiscales. Cada interesado en invertir en los Bonos Corporativos deberá cerciorarse independientemente de las consecuencias fiscales de su inversión en estos. Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal de los Bonos Corporativos. Cada Tenedor Registrado deberá cerciorarse independientemente del trato fiscal de su inversión en los Bonos Corporativos antes de invertir en los mismos. El Emisor no garantiza que se mantenga el actual tratamiento fiscal, por lo que se advierte a los inversionistas que de eliminarse tal tratamiento, o de darse un cambio adverso al mismo, tal hecho afectaría o podría afectar los rendimientos esperados, al tiempo que cualquier impuesto aplicable sobre los mismos, tendría que ser retenido de los intereses a ser pagados sobre los Bonos Corporativos o de cualquier ganancia de ganancia de capital que se genere.

Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias Provenientes de la Enajenación de los Bonos Corporativos:

El artículo 334 del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, y con lo dispuesto en la Ley No.18 de 2006, prevé que no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los valores, que cumplan con lo dispuesto en los numerales 1 y 2 del precitado artículo, para los efectos del impuesto sobre la renta y del impuesto complementario. En cuanto al impuesto de dividendos, debe observarse lo establecido en el artículo 733 del Código Fiscal de la República de Panamá.

Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses generados por los Bonos Corporativos:

El artículo 335 del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, modificado por la Ley No.8 de 15 de marzo de 2010, prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado.

En caso de que los valores registrados en la SMV no sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado, los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre dichos valores causarán impuesto sobre la renta a base de una tasa única de 5% que deberá ser retenido en la fuente, por la persona que pague o acredite tales intereses.

II Parte: Resumen Financiero
A. Presentación aplicable a emisores del sector no financiero:

A. PRESENTACIÓN APLICABLE A EMISORES DEL SECTOR NO FINANCIERO				
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	2022	2021	2020	2019
Ventas o Ingresos Totales*	3,266,667.00	2,400,093.00	2,400,000.00	2,400,006.00
Margen Operativo*		77%	83%	-183%
Gastos Generales y Administrativos*	549,380.00	557,589.00	408,069.00	6,781,991.00
Acciones emitidas y en circulación*	100	100	100	100
Utilidad o Pérdida por Acción*	32,868.76	14,385.92	19,919.31	- 43,819.85
Depreciación y Amortización*	-	-	-	-
Utilidad Operativa*	2,717,287.00	1,842,504.00	1,991,931.00	- 4,381,985.00
Gastos Financieros*	1,347,515.00	403,912.00	-	-
Utilidad o Pérdida del Periodo*	3,286,876.00	1,438,592.00	1,991,931.00	- 4,381,985.00

(*) Campo obligatorio

BALANCE GENERAL	2022	2021	2020	2019
Activo Circulante*	2,535,074.00	959,067.00	54,772.00	22,212.00
Activos Totales*	37,846,868.00	33,753,853.00	32,847,772.00	32,815,212.00
Pasivo Circulante*	2,427,259.00	417,807.00	215,854.00	218,116.00
Deuda a Largo Plazo*	17,709,178.00	25,416,660.00	26,123,790.00	28,053,790.00
Obligaciones en valores*	19,709,178.00	-	-	-
Deuda Total*	19,709,178.00	25,834,467.00	26,339,644.00	28,271,906.00
Pasivos Totales*	21,551,339.00	25,834,467.00	26,339,644.00	28,271,906.00
Acciones Preferidas*	-	-	-	-
Capital Pagado*	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
Utilidades Retenidas*	11,190,285.00	7,909,386.00	6,498,128.00	4,533,306.00
Patrimonio Total*	16,295,529.00	7,919,386.00	6,508,128.00	4,543,306.00
Precio por Acción*	162,955.29	79,193.86	65,081.28	45,433.06
Dividendo*	-	-	-	-

(*) Campo obligatorio

RAZONES FINANCIERAS:	2022	2021	2020	2019
Total de Activos / Total de Pasivos	1.76	1.31	1.25	1.16
Total de Pasivos / Total de Activos	0.57	0.77	0.80	0.86
Dividendo / Acción Común	0	0	0	0
Pasivos Totales / Patrimonio	1.32	3.26	4.05	6.22
Deuda Total / Patrimonio	1.21	3.26	4.05	6.22
Capital de Trabajo= Activo Circulante - Pasivo Circulante	107,815.00	541,260.00	- 161,082.00	- 195,904.00
Razón Corriente = Activo Circulante / Pasivos Circulante	1.04	2.30	0.25	0.10
Utilidad Operativa / Gastos financieros	2.02	4.56	-	0
Utilidad Neta / Activos Totales	0.09	0.04	0.06	-0.13
Utilidad Neta / Capital	0.64	143.86	199.19	-438.20
Utilidad o Pérdida del Periodo / Patrimonio Total	0.20	0.18	0.31	-0.96

Nota Periodo 2019: Pérdida neta por cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión por $ 6,573,711

III Parte:

Adjunto Estados Financieros anuales de Avner Perry Investments, S.A. auditados por KPMG correspondientes al periodo del 01 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2022

IV Parte:
Estados Financieros anuales auditados de garantes o fiadores

No Aplica.

V Parte:
Estados Financieros anuales auditados del fideicomiso

No Aplica.

VI Parte:
Actualización del Informe de Calificación de Riesgo.

La calificación de riesgo de la emisión que corresponde a las Series Senior cuentan con una calificación "PA A-" y las Series Subordinadas cuenta con una calificación "PA BBB+", con una "Perspectiva Estable". Este reporte es de fecha del 30 de septiembre de 2022. Una copia completa de este reporte de calificación se encuentra adjunta como anexo de este Informe.

VIII Parte:

Adjunto Declaración Jurada.

IX Parte:
Divulgación

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

Rafael Gustavo Rocha Augusto

Representante Legal

AVNER PERRY INVESTMENTS, S. A.
(Entidad 100% subsidiaria de
Emergent MX Holdco 2 Ltd.)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2022

(Con el Informe de los
Auditores Independientes)

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

AVNER PERRY INVESTMENTS, S. A.
(Entidad 100% subsidiaria de Emergent MX Holdco 2 Ltd.)

Índice del contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de situación financiera
Estado de resultados
Estado de cambios en el patrimonio
Estado de flujos de efectivo
Notas a los estados financieros

KPMG
Torre PDC, Ave. Samuel Lewis y
Calle 56 Este, Obarrio
Panamá, República de Panamá

Teléfono: (507) 208-0700
Website: kpmg.com.pa

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y Accionista
Avner Perry Investments, S. A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Avner Perry Investments, S. A. (la "Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, los estados de resultados, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2022, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas NIIF tal como han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas NIIF).

Base de la opinión

Hemos efectuado 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 Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes 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 es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión

Asunto de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 5 a los estados financieros en donde se revelan los saldos y transacciones con partes relacionadas. Estos saldos y transacciones tienen efectos importantes en la situación financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo de la Compañía. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

© 2023 KPMG, una sociedad civil panameña y firma miembro de la organización mundial de KPMG de firmas miembros independientes afiliadas a KPMG International Limited, una compañía privada inglesa limitada por garantía. Todos los derechos reservados.

Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo corriente. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Valuación de la propiedad de inversión
Véanse las Notas 3 (b) y 7 a los estados financieros

Asunto clave de la auditoría	Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría
La propiedad de inversión se mantiene a valor razonable en los estados financieros de la Compañía y, en cada período, el cambio en el valor razonable se refleja en el estado de resultados de la Compañía. Los modelos de valoración aplicados involucran juicio significativo y requieren la consideración de las condiciones de mercados existentes, las estimaciones relativas a los ingresos de alquiler, la ocupación y los costos de administración de la propiedad. En consecuencia, hemos determinado que la valuación de la propiedad de inversión es un asunto clave de la auditoría.	Nuestros procedimientos incluyeron: • Evaluar las competencias profesionales de los expertos externos contratados por la Compañía para realizar la valuación de la propiedad de inversión, para generar una estimación confiable del valor razonable. • Indagar con el experto de valuación para evaluar su metodología de valuación aplicada. • Involucrar a nuestro propio especialista en valuación para la evaluación crítica de la metodología de valuación aplicada, y si está de conformidad con los requerimientos contables y las normas internacionales de valuación. • Evaluar lo adecuado de las revelaciones en los estados financieros, incluyendo las revelaciones de las técnicas de valoración, las variables significativas utilizadas y el efecto de esas variables en la medición de valor razonable.

Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno corporativo en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas NIIF, y del control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

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

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

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto, están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa 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 que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.

- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, 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 modifiquemos nuestra opinión. 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 causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

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

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relevantes en relación con la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que consideremos razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar las amenazas o las salvaguardas que se hayan aplicado.

Entre los asuntos que han sido comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos aquellos que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo corriente y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación.

Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Julio Lasso.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Julio Lasso, Socio y Javier Sevilla, Gerente.

KPMG

Panamá, República de Panamá
29 de marzo de 2023

Julio Lasso
Socio
C.P.A. 7890

AVNER PERRY INVESTMENTS, S. A.
(Entidad 100% subsidiaria de Emergent MX Holdco 2 Ltd.)

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Nota	2022	2021
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	1,109,060	586,116
Efectivo restringido	6	945,062	0
Cuentas por cobrar a parte relacionada	5	0	195,000
Alquileres por cobrar futuro, porción corriente		333,333	0
Impuesto pagado por anticipado		147,619	177,951
Total de activos corrientes		2,535,074	959,067
Activos no corrientes			
Otros activos		0	1,786
Propiedad de inversión	7	34,941,176	32,793,000
Construcciones en proceso		37,284	0
Alquileres por cobrar futuro, porción no corriente		333,334	0
Total de activos no corrientes		35,311,794	32,794,786
Total de activos		37,846,868	33,753,853
Pasivos y patrimonio			
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Bonos por pagar, porción corriente	8	2,000,000	0
Cuentas por pagar:			
Comerciales		49,946	0
Otras		43,401	0
Total de cuentas por pagar		93,347	0
Intereses por pagar de bonos		193,110	0
Intereses por pagar a parte relacionada	5	0	403,912
Impuesto sobre la renta por pagar		0	0
Otros pasivos		140,802	13,895
Total de pasivos corrientes		2,427,259	417,807
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar, porción no corriente	8	17,709,178	0
Préstamo por pagar a parte relacionada	5	0	24,232,870
Depósito en garantía recibido de parte relacionada	5	200,000	200,000
Pasivos por impuesto diferido	12	1,214,902	983,790
Total de pasivos no corrientes		19,124,080	25,416,660
Total de pasivos		21,551,339	25,834,467
Patrimonio			
Acciones comunes	9	10,000	10,000
Aporte adicional de capital	5	5,095,244	0
Impuesto complementario		(129,720)	(123,743)
Utilidades no distribuidas		11,320,005	8,033,129
Total de patrimonio		16,295,529	7,919,386
Total de pasivos y patrimonio		37,846,868	33,753,853

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

AVNER PERRY INVESTMENTS, S. A.
(Entidad 100% subsidiaria de Emergent MX Holdco 2 Ltd.)

Estado de resultados

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Cifras en Balboas)

	Nota	2022	2021
Ingresos por arrendamientos	5, 10	3,266,667	2,400,000
Otros ingresos		40	93
Incremento en el valor razonable de propiedad de inversión	7	2,148,176	0
Costos de operación y mantenimiento	11	(447,007)	(422,128)
Honorarios legales y administrativos		(95,357)	(85,436)
Otros gastos		(7,016)	(195)
Costos financieros	5	(1,347,515)	(403,912)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		3,517,988	1,488,422
Impuesto sobre la renta	12, 13	(231,112)	(49,830)
Utilidad neta		3,286,876	1,438,592

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

AVNER PERRY INVESTMENTS, S. A.
(Entidad 100% subsidiaria de Emergent MX Holdco 2 Ltd.)

Estado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Cifras en Balboas)

	Nota	Acciones comunes	Aporte adicional de capital	Impuesto complementario	Utilidades no distribuidas	Total de patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2021		10,000	0	(96,409)	6,594,537	6,508,128
Utilidades integrales del periodo						
Utilidad neta del periodo		0	0	0	1,438,592	1,438,592
Total resultado integral del periodo		0	0	0	1,438,592	1,438,592
Transacciones con los propietarios de la Compañía						
Contribuciones y distribuciones						
Impuesto complementario pagado		0	0	(27,334)	0	(27,334)
Total transacciones con los propietarios de la Compañía		0	0	(27,334)	0	(27,334)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	9	10,000	0	(123,743)	8,033,129	7,919,386
Saldo al 1 de enero de 2022		10,000	0	(123,743)	8,033,129	7,919,386
Utilidades integrales del periodo						
Utilidad neta del periodo		0	0	0	3,286,876	3,286,876
Total resultado integral del periodo		0	0	0	3,286,876	3,286,876
Transacciones con los propietarios de la Compañía						
Contribuciones y distribuciones						
Aporte adicional de capital	5	0	5,095,244	0	0	5,095,244
Impuesto complementario pagado		0	0	(5,977)	0	(5,977)
Total transacciones con los propietarios de la Compañía		0	5,095,244	(5,977)	0	5,089,267
Saldo al 31 de diciembre de 2022	9	10,000	5,095,244	(129,720)	11,320,005	16,295,529

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

AVNER PERRY INVESTMENTS, S. A.
(Entidad 100% subsidiaria de Emergent MX Holdco 2 Ltd.)

Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre 2022

(Cifras en Balboas)

	Nota	2022	2021
Flujos de efectivo procedentes de las actividades de operación			
Utilidad neta del periodo		3,286,876	1,438,592
Ajuste por:			
Gasto de impuesto sobre la renta	12	231,112	49,830
Incremento en el valor razonable de propiedad de inversión	7	(2,148,176)	0
Costos financieros	5	1,347,515	403,912
		2,717,327	1,892,334
Cambios en:			
Cuentas por cobrar a parte relacionada		195,000	(195,000)
Alquileres por cobrar futuro		(666,667)	0
Otras cuentas por cobrar		0	300
Cuentas por pagar		93,347	0
Otros pasivos		157,239	(105)
Flujos procedentes de las actividades de operación		2,496,246	1,697,529
Intereses pagados		(1,391,014)	0
Impuesto sobre la renta pagado		0	(229,635)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		1,105,232	1,467,894
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Cambios en el efectivo restringido		(945,062)	0
Otros activos		1,786	(1,786)
Construciones en proceso		(37,284)	0
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		(980,560)	(1,786)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Emisión de bonos por pagar	8	19,704,249	0
Pagos de préstamos por pagar a parte relacionada	8	(19,300,000)	(1,280,000)
Producto de nuevo préstamo de parte relacionada	8	0	372,870
Producto de nuevo préstamo bancario	8	20,000,000	0
Pago de préstamo bancario	8	(20,000,000)	0
Impuesto complementario pagado	8	(5,977)	(27,334)
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de financiamiento		398,272	(934,464)
Aumento neto del efectivo		522,944	531,644
Efectivo al inicio del año		586,116	54,472
Efectivo al final del año	6	1,109,060	586,116

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

(1) Entidad que informa

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.

El 1 de septiembre de 2021, la Compañía pasó de ser poseída por Fundación Pineral, a ser subsidiaria 100% poseída de Emergent MX Holdco 2 Ltd, una sociedad de responsabilidad limitada constituida de conformidad con las leyes del Reino Unido con domicilio en Miami, Florida, Estados Unidos de América. Su última controladora es Emergent Cold LatAm Profits LLC.

La oficina principal de la Compañía está localizada en Avenida José María Torrijos, Las Mañanitas, Distrito de Panamá, República de Panamá.

Al 31 de diciembre de 2022, el 100% de los ingresos por arrendamiento de la Compañía provienen de su único cliente y parte relacionada Galores Refrigerados, S. A. (2021: 100%)

(2) Bases de preparación

(a) *Declaración de cumplimiento*

Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas NIIF tal como han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas NIIF).

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración el 29 de marzo de 2023.

(b) *Bases de medición*

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, con excepción de la propiedad de inversión que ha sido medida a valor razonable a cada fecha de reporte.

(c) *Moneda funcional y de presentación*

Estos estados financieros son presentados en balboas, que es la moneda funcional de la Compañía. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar (US$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

(d) *Uso de juicios y estimaciones*

Al preparar estos estados financieros, la Administración ha realizado juicios y estimaciones que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

(i) *Medición de los valores razonables*
Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Compañía requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

La Compañía cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye a la gerencia que tiene la responsabilidad general por la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3.

El equipo de valorización revisa regularmente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes de valorización. Si se usa información de terceros, como valuaciones por peritos independientes, cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, la gerencia evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las Normas, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valorizaciones.

Los asuntos de valoración significativos son informados a la Junta Directiva de la Compañía.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada usados en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

La Compañía reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el cual ocurrió el cambio.

La siguiente nota incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir el valor razonable:

- Nota 7 – Propiedad de inversión

(3) Políticas contables significativas

La Compañía ha aplicado consistentemente las siguientes políticas de contabilidad a todos los períodos presentados en estos estados financieros.

A continuación, se incluye un índice de las políticas contables más importantes, cuyo detalle está disponible en las páginas siguientes:

a.	Instrumentos financieros	11
b.	Propiedad de inversión	15
c.	Deterioro del valor	16
d.	Acciones comunes	19
e.	Costos financieros	19
f.	Impuesto sobre la renta	19
g.	Arrendamientos	20
h.	Información de segmento	21

(a) Instrumentos financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

Las cuentas por cobrar comerciales e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

(ii) Clasificación y medición posterior

Activos financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral - inversión en instrumentos de patrimonio, a valor razonable con cambios en otro resultado integral-inversión en instrumentos de deuda, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si la Compañía cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y

- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda se mide al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medida a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y

- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, la Compañía puede realizar una elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, la Compañía puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio
La Compañía realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;

- cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa a la gerencia de la Compañía;

- cómo se retribuye a los gestores del negocio - por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos; y

- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;

Los activos financieros que son mantenidos para negociación o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses.

Para propósitos de esta evaluación, el 'principal' se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El 'interés' se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un período concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses, la Compañía considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, la Compañía considera:

- hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que podrían ajustar el cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho de la Compañía a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.
Activos financieros al costo amortizado	Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.
Inversiones de deuda a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican a resultados.
Inversiones de patrimonio a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifican a resultados.

Pasivos financieros - Clasificación, medición posterior y ganancias y pérdidas
Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados.

Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El gasto por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.

(iii) Baja en cuentas
Activos financieros
La Compañía da de baja en cuentas un activo financiero cuando:

- expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o

- transfiera los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que ya sea:

  - se transfieran de forma sustancial todos los riesgos y las recompensas de la propiedad del activo financiero; o

  - la Compañía no transfiere ni retiene de forma sustancial todos los riesgos y las recompensas de la propiedad y no retiene el control del activo financiero.

La Compañía participa en transacciones en las que transfiere los activos reconocidos en el estado de situación financiera, pero retiene todos o sustancialmente todos los riesgos y ventajas de los activos transferidos. En esos casos, los activos transferidos no son dados de baja en cuentas.

Pasivos financieros
La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. La Compañía también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos transferidos que no sean en efectivo o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

(iv) Compensación
Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando la Compañía tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

(b) *Propiedad de inversión*

La propiedad de inversión es una propiedad que se tiene para obtener ingresos por arrendamientos, apreciaciones de capital o ambas, y no para la venta en el curso ordinario de las operaciones, o uso en la producción o suministro de bienes o servicios o para propósitos administrativos.

La propiedad de inversión se mide inicialmente al costo y posteriormente al valor razonable con cambios en el estado de resultados. La pérdida o ganancia derivada de la disposición de la propiedad de inversión (calculada como la diferencia entre el precio de venta, neto de costos de venta y el importe en libros de la propiedad) se reconoce en el estado de resultados.

Los ingresos procedentes de arrendamientos de propiedad de inversión se reconocen como ingresos de actividades ordinarias de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, a menos que otra base sistemática sea más representativa de la estructura temporal en que se disminuye el beneficio del uso derivado del activo arrendado.

(c) *Deterioro del valor*

(i) Activos financieros no derivados

Instrumentos financieros

La Compañía reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por:

– los activos financieros medidos al costo amortizado;

La Compañía mide las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por lo siguiente, que se mide al importe de las pérdidas crediticias esperadas de doce meses:

– instrumentos de deuda que se determina que tienen un riesgo crediticio bajo a la fecha de presentación; y

– otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los que el riesgo crediticio (es decir, el riesgo de que ocurra incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por deudores comerciales y activos del contrato siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Compañía considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos significativos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica de la Compañía y una evaluación crediticia informada que incluye aquella referida al futuro.

La Compañía asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 30 días.

La Compañía considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- no es probable que el deudor pague sus obligaciones crediticias por completo a la Compañía, sin recurso por parte de la Compañía a acciones como la ejecución de la garantía (si existe alguna); o

- el activo financiero tiene una mora de 90 días o más.

La Compañía considera que un instrumento de deuda tiene un riesgo crediticio bajo cuando su calificación de riesgo crediticio es equivalente a la definición globalmente entendida de grado de inversión.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que la Compañía está expuesto al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre los flujos de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero, si el plazo del activo hasta su fecha de vencimiento produce un ajuste a valor presente de importancia relativa.

Activos financieros con deterioro crediticio

En cada fecha de reporte, la Compañía evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- dificultades financieras significativas del deudor;
- una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días;

- la reestructuración de un préstamo o adelanto por parte de la Compañía en términos que este no consideraría de otra manera;
- se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras

Presentación de la corrección de valor para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera.

Las correcciones de valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe bruto en libros de los activos.

En el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la corrección de valor se reconoce como gasto en resultados y en otro resultado integral.

Cancelación
El importe bruto en libros de un activo financiero se castiga cuando la Compañía no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. En el caso de los clientes individuales, la política de la Compañía es castigar el importe en libros bruto cuando el activo financiero tiene una mora de 180 días con base en la experiencia histórica de recuperaciones de activos similares. En el caso de los clientes empresa, la Compañía hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo con base en si existe o no una expectativa razonable de recuperación. La Compañía no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son cancelados podrían estar sujetos a actividades adicionales a fin de cumplir con los procedimientos de la Compañía para la recuperación de los importes adeudados.

(ii) Activos no financieros
En cada fecha de reporte, la Compañía revisa los importes en libros de sus activos financieros (distintos de propiedad de inversión) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en la Compañía de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivadas de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener el activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o UGE excede su importe recuperable.

Una pérdida por deterioro se revierte solo mientras el importe en libros del activo no exceda al importe en libros que podría haberse obtenido, neto de amortización o depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para dicho activo.

(d) Acciones comunes
Las acciones comunes son acciones con valor nominal y derecho de voto. La Compañía clasifica las acciones comunes como patrimonio.

(e) Costos financieros
Los costos financieros comprenden los gastos de intereses sobre bonos por pagar, préstamos bancarios y compañías relacionadas. Todos los costos de préstamos son reconocidos en el estado de resultados utilizando el método de interés efectivo.

(f) Impuesto sobre la renta
El gasto por impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y diferido. Se reconoce en resultados, excepto en la medida en que se relacione con partidas reconocidas directamente en el patrimonio u otros resultados integrales.

(i) Impuesto corriente
El impuesto corriente incluye el impuesto esperado por pagar o por cobrar sobre el ingreso o la pérdida imponible del año y cualquier ajuste al impuesto por pagar o por cobrar relacionado con años anteriores. El importe del impuesto corriente por pagar o por cobrar corresponde a la mejor estimación del importe fiscal que se espera pagar o recibir y que refleja la incertidumbre relacionada con los impuestos a las ganancias, si existe alguna. Se mide usando tasas impositivas que se hayan aprobado, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de reporte. El impuesto corriente también incluye cualquier impuesto surgido de dividendos.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes se compensan sólo si corresponden a un mismo contribuyente y en una misma jurisdicción.

(ii) Impuesto diferido
El impuesto diferido es reconocido por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos, para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos fiscales.

Se reconocen activos por impuestos diferidos por las pérdidas fiscales no utilizadas, los créditos tributarios y las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que sea probable que existan ganancias fiscales futuras disponibles contra las que pueden ser utilizadas. Las ganancias fiscales futuras se determinan con base en la reversión de las diferencias temporarias correspondientes. Si el importe de las diferencias temporarias imponibles es insuficiente para reconocer un activo por impuesto diferido, entonces se consideran las ganancias fiscales futuras ajustadas por las reversiones de las diferencias temporarias imponibles, con base en los planes de negocios de la Compañía. Los activos por impuestos diferidos se revisan en cada fecha de reporte y se reducen en la medida que deja de ser probable que se realice el beneficio fiscal correspondiente; esas reducciones se reversan cuando la probabilidad de ganancias fiscales futuras mejora.

A cada fecha de reporte, la Compañía evaluará nuevamente los activos por impuestos diferidos no reconocidos y registrará un activo de esta naturaleza, anteriormente no reconocido, siempre que sea probable que las futuras ganancias fiscales permitan la recuperación del activo por impuestos diferidos.

El impuesto diferido debe medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporarias en el período en el que se reviertan usando tasas fiscales aprobadas o prácticamente aprobadas a la fecha de reporte, y refleja la incertidumbre relacionada con los impuestos a las ganancias, si la hubiere.

La medición de los impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Compañía espera, a la fecha de reporte, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan solo si se cumplen ciertos criterios.

(g) Arrendamientos

(i) *Como arrendador*

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Compañía distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios relativos independientes.

Cuando la Compañía actúa como arrendador, determina al comienzo del arrendamiento si cada arrendamiento es un arrendamiento financiero o uno operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, la Compañía realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere o no sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no es así, es un arrendamiento operativo.

Cuando la Compañía es un arrendador intermedio, contabiliza por separado sus intereses en el arrendamiento principal y los subarrendamientos. Evalúa la clasificación de arrendamiento de un subarrendamiento por referencia al activo por derecho de uso que surge del arrendamiento principal, y no por referencia al activo subyacente. Si el arrendamiento principal es un arrendamiento a corto plazo al que la Compañía aplica la exención descrita anteriormente, clasifica el subarrendamiento como un arrendamiento operativo.

Si un acuerdo contiene componentes de arrendamiento y que no son de arrendamiento, la Compañía aplica la NIIF 15 para distribuir la contraprestación en el contrato. La Compañía aplica los requerimientos de baja en cuentas y deterioro del valor de la NIIF 9 a la inversión neta en el arrendamiento.

La Compañía reconoce lo pagos por arrendamiento recibidos bajo arrendamientos operativos como ingresos sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento como parte de los "ingresos por arrendamientos".

(h) Información de segmento

Un segmento de operación es un componente de la Compañía que se dedica a actividades de negocio de las que puede obtener ingresos e incurrir en gastos, incluyendo los ingresos y los gastos que se relacionan con transacciones con cualquiera de los otros componentes de la Compañía.

La Compañía tiene un único segmento reportable que son los arrendamientos de locales, los que son la única unidad estratégica de negocio. La unidad estratégica de negocio ofrece un servicio, por lo que no requiere de diferentes tecnologías y estrategias de comercialización. Para esta unidad estratégica de negocios, la administración examina los informes de gestión interna periódicamente. El funcionamiento del segmento son los arrendamientos de locales para uso comercial presentados en la propiedad de inversión.

Debido a que la Compañía mantiene un único segmento, la información financiera del segmento ha sido revelada en los estados de situación financiera y de resultados, como información reportable de este único segmento.

(4) Normas emitidas, pero aún no vigentes

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2022 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por la Compañía en la preparación de estos estados financieros.

a) **Impuesto Diferido relacionado con Activos y Pasivos provenientes de una Única Transacción (Modificaciones a la NIC12)**
Las modificaciones reducen el alcance de la exención de reconocimiento inicial para excluir transacciones que dan lugar a diferencias temporales iguales y compensatorias, por ejemplo, arrendamientos y desmantelamiento pasivo. Las modificaciones se aplican a los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. Para arrendamientos y pasivos por desmantelamiento, los activos y pasivos por impuestos diferidos asociados será necesario reconocerlo desde el comienzo del primer período comparativo presentado, con cualquier efecto acumulado reconocido como un ajuste a las utilidades retenidas u otros componentes de equidad en esa fecha. Para todas las demás transacciones, las modificaciones se aplican a las transacciones que ocurren después del comienzo del período más antiguo presentado.

La Compañía contabiliza el impuesto diferido sobre arrendamientos y pasivos por desmantelamiento aplicando el enfoque "integralmente vinculado", que da como resultado un resultado similar al de las enmiendas, excepto que los impactos por impuestos diferidos se presentan netos en el estado de situación financiera. Bajo las modificaciones, la Compañía reconocerá un activo por impuestos diferidos y un pasivo por impuestos diferidos separados.

La Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones a la NIC 12 no tendrán impactos significativos en los estados financieros.

b) **Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (Modificaciones a la NIC1)**
Las modificaciones, tal como se emitieron en 2020, tienen como objetivo aclarar los requisitos para determinar si un pasivo es corriente o no corriente, y se aplican a los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. Sin embargo, el IASB ha propuesto posteriormente modificaciones adicionales a la NIC 1 y el aplazamiento de la fecha de vigencia de las modificaciones de 2020 no antes del 1 de enero de 2024. Debido a estos desarrollos en curso, la Compañía no puede determinar el impacto de estas modificaciones en los estados financieros en el período de aplicación inicial. La Compañía está siguiendo de cerca los desarrollos.

c) **Otras normas**
No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros de la Compañía:

- *Información a revelar sobre políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y al Documento de práctica de las NIIF 2).*
- *Definición de Estimaciones Contables (Modificaciones a la NIC 8).*

(5) Saldos y transacciones con partes relacionadas

	2022	2021
Activos:		
Cuenta por cobrar a parte relacionada:		
Galores Refrigerados, S. A. (a)	0	195,000
Pasivos:		
Intereses por pagar a parte relacionada		
Emergent MX Holdco 2 Ltd (c)	0	403,912
Depósito en garantía recibido de parte relacionada:		
Galores Refrigerados, S. A. (b)	200,000	200,000
Préstamo por pagar a parte relacionada:		
Emergent MX Holdco 2 Ltd (c)	0	24,232,870
Ingresos por arrendamientos:		
Galores Refrigerados, S. A. (d)	3,266,667	2,400,000
Costos financieros:		
Emergent MX Holdco 2 Ltd (c)	393,753	403,912

(a) Corresponde a cobros en concepto de arrendamientos del local industrial.

(b) Corresponde a depósito en garantía por arrendamiento de local industrial con vigencia mayor a un año.

(c) Correspondía a préstamo por pagar asumido a través del acuerdo de compra con su nuevo accionista Emergent MX Holdco 2 Ltd. El préstamo fue otorgado el 1 de septiembre de 2021 bajo nuevas condiciones contractuales. Vencía el 31 de agosto de 2028, devengó una tasa de interés anual del 5%, con pagos de interés semestrales y con un pago de principal pactado hasta vencimiento.

Con fecha 26 de abril de 2022, la Compañía pago anticipadamente USD19,300,000 y USD635,291 correspondientes a capital e intereses, respectivamente. Mediante acuerdo de terminación de contrato en esa misma fecha, su accionista Emergent MX Holdco 2 Ltd. acordó capitalizar el saldo pendiente de capital por USD 4,932,870 e intereses por pagar por USD162,374 para un total de USD5,095,244 y presentarlo como un aporte adicional de capital en el estado de cambios en el patrimonio.

(d) Corresponden a ingresos por renta de local comercial del período 2022. (Ver Nota 10)

(6) Efectivo y depósitos en bancos

El efectivo y efectivo restringido se presenta a continuación:

	2022	2021
Efectivo:		
BAC International Bank, Inc. – cuenta corriente (a)	880,436	
Banco General, S. A. – cuenta corriente (a)	222,670	
BAC International Bank, Inc. – cuenta de ahorro	5,954	42,579
Banistmo, S. A. – cuenta corriente	0	570,742
MMG Bank, S. A. – cuenta corriente	0	15,374
	1,109,060	586,116
Más: Efectivo restringido:		
BAC International Bank, Inc. – concentración (b)	4,000	0
BAC International Bank, Inc. – servicio de deuda (c)	4,000	0
BAC International Bank, Inc. – reserva (d)	886,000	0
BAC International Bank, Inc. – excedente (e)	51,062	0
Total de efectivo restringido	945,062	0
Total de efectivo y efectivo restringido	2,054,122	0

(a) El efectivo en cuentas corrientes no devenga intereses.

(b) En esta cuenta se depositan los flujos provenientes de los cánones de arrendamiento derivados del contrato de arrendamiento cedidos al Fideicomiso de Garantía.

El efectivo restringido no es un depósito a la vista porque la Compañía no puede acceder a este efectivo a requerimiento.

(c) La cuenta de servicio de deuda es utilizada para realizar pagos en forma de cascada, de acuerdo con el contrato de Fideicomiso suscrito entre la Compañía, Financial Warehousing of Latin America, Inc. (el Fiduciario) y BAC Valores (Panamá) Inc. (el Agente de Pago).

El efectivo restringido no es un depósito a la vista porque la Compañía no puede acceder a este efectivo a requerimiento.

(d) En la cuenta de reserva se depositan y mantiene en todo momento fondos suficientes para cubrir los próximos tres (3) meses de pagos de capital e intereses de la serie garantizada que fue emitida y en circulación (el "Balance Requerido").

El efectivo restringido no es un depósito a la vista porque la Compañía no puede acceder a este efectivo a requerimiento.

(e) En la cuenta excedente se depositan los montos excedentes de (i) la cuenta de concentración y (ii) la cuenta de servicio de deuda.

El efectivo restringido no es un depósito a la vista porque la Compañía no puede acceder a este efectivo a requerimiento.

(7) Propiedad de inversión

La propiedad de inversión consiste en terrenos y edificaciones tipo industrial, los cuales son alquilados a Galores Refrigerados, S. A. La propiedad se encuentra ubicada en Avenida José María Torrijos, Las Mañanitas, Distrito de Panamá, República de Panamá.

El valor razonable de la propiedad de inversión al 31 de diciembre de 2022 es B/.34,941,176 (2021: B/. B/.32,793,000) y ha sido reconocido como valor razonable de Nivel 3 con base en los insumos utilizados en las técnicas de valuación generalmente aceptadas. Esta propiedad generó un ingreso por arrendamiento al 31 de diciembre de 2022, de B/.3,266,667 (2021: B/.2,400,000) (Véase las notas 5 y 10).

El valor razonable revelado de la propiedad de inversión fue determinado por evaluadores externos independientes, con reconocidas calificaciones profesionales apropiadas y con experiencia reciente en la ubicación y categoría de la propiedad evaluada. Los evaluadores independientes proveen un valor razonable sobre la inversión de la Compañía anualmente.

La Compañía efectúa una revisión del valor razonable suministrado por los evaluadores independientes, a través del Departamento de Finanzas, incluyendo:

- Revisión del detalle de la propiedad utilizado por los evaluadores externos, a cargo del Director de Financiero.
- Análisis de la razonabilidad de los datos de entrada utilizados por los evaluadores externos, como cuotas de arrendamiento y valor de propiedades similares.
- Análisis del cambio en el valor razonable de la propiedad a la fecha del estudio.
- Aprobación de los resultados obtenidos a cargo del Director Financiero.

El siguiente cuadro muestra la conciliación del saldo inicial del valor razonable de Nivel 3:

	2022	2021
Saldo a 1 de enero	32,793,000	32,793,000
Incremento en el valor razonable	2,148,176	0
Saldo al 31 de diciembre	34,941,176	32,793,000

Técnica de valuación y variables no observables significativas
El cuadro a continuación muestra la técnica de valoración usada para medir el valor razonable de la propiedad de inversión, así como también las variables no observables significativas usadas:

31 de diciembre de 2022

Técnicas de valoración	Variables no observables significativas	Interrelación entre las variables no observables clave y la medición del valor razonable
Enfoque 1: Valor de reconstrucción (Edificación). Considera la posibilidad de que, como sustitutivo de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente. Este enfoque también toma en consideración la estimación de la depreciación de bienes más antiguos de forma que la estimación del costo de uno nuevo excedería el precio que probablemente se pagaría por el bien tasado. Enfoque 2: Capitalización de Renta (Edificación) Valor sobre la renta Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y se estima su valor a través de un proceso de capitalización. La capitalización relaciona los ingresos (normalmente una cifra de ingresos netos) convirtiendo la cuantía de ingresos en un valor estimado, a través de una tasa de capitalización, tasa de rentabilidad o de descuento que reflejan el retorno sobre la inversión. Enfoque 3: Comparativo de Mercado (Terrenos). Este enfoque 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. La estimación final de la propiedad de inversión es una ponderación entre el enfoque 1 y 2 más la estimación obtenida del enfoque 3.	Enfoque 1: • Metraje de los planos por metros cuadrados; 50,631.45 m2 • Precio de construcción por metro cuadrado aumentaría (disminuiría) por tipo de área cerrada y semi abierta; y • Estimación de la depreciación por año de construcción (2022 y 2021: 1% anual y 0.5% por deterioro físico) y en virtud del excelente estado físico que presenta por el adecuado mantenimiento se aplica un factor de 90% Enfoque 2: • Renta bruta mensual; B/. 300,000 • Tasa de desocupación de 7.5%; y • Tasa de capitalización de 8.5% Enfoque 3: • Precio de venta por metro cuadrado de B/. 250; y • Factor correctivo por metro cuadrado de 0.75 en virtud de su ubicación.	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: Enfoque 1: • Ampliaciones o reducciones en el metraje de los planos por metros cuadrados aumentarían (disminuiría); respectivamente; • Precio de construcción por metro cuadrado aumentaría por la demanda y (disminuiría) por la oferta; y • La estimación de la depreciación por año de construcción y por deterioro físico fuera menor (mayor). Enfoque 2: • El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de acuerdo a la tasa de inflación promedio fuera mayor (menor); • Los períodos de desocupación fueran más cortos (más largos); • La tasa de desocupación fuera menor (mayor). • La tasa de descuento ajustada por riesgo fuera mayor (menor). Enfoque 3: • Precio de venta del metro cuadrado aumentaría por la demanda y (disminuiría) por la oferta; • Disminución del factor correctivo por metro cuadrado fuera mayor (menor).

En el año 2021, las técnicas de valoración, así como las variables significativas fueron similares a las del año 2022.

(8) Bonos por pagar

El detalle de bonos por pagar se presenta continuación:

	2022	2021
Emisión de bonos corporativos por un monto de capital de USD20,000,000 emitidos en una serie:		
Serie A: Los bonos de la serie A se emitieron el 14 de noviembre de 2022. La tasa de interés aplicable será la suma de la tasa que bancos utilizan para efectuar financiamientos garantizados inter diarios (el *Secured Overnight Financing Rate* o "SOFR") en dólares, a tres (3) meses de plazo, según haya sido publicado por el banco de reserva federal de Nueva York (*Federal Reserve Bank of New York*) dos días hábiles antes del día de pago de interés, más un margen del 3.50%, con un mínimo de 5.0%.		
El plazo de los bonos es de diez (10) años contados a partir de la fecha de emisión.	20,000,000	0
Menos: comisión por emisión de bonos	(290,822)	0
	19,709,178	0
Porción corriente	2,000,000	0
Porción no corriente	17,709,178	0

Mediante Resolución SMV No. 542-20 de 17 de diciembre de 2020 la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá certifica que la Compañía se encuentra registrada ante esta Superintendencia para un Programa Rotativo de Bonos Corporativos por un monto total de hasta cincuenta millones de dólares (B/.50,000,000.00), emitidos títulos nominativos, registrados y sin cupones, en denominaciones de mil dólares (B/.1,000.00), y sus múltiplos, en series de bonos senior y series de bonos subordinados.

La Serie A de los bonos estará garantizada por un Fideicomiso de Garantía (el "Fideicomiso de Garantía") con el Agente Fiduciario, a favor de los tenedores registrados de los bonos, el cual ha sido suscrito y constituido en la República de Panamá antes de la fecha de emisión, el cual contiene los siguientes bienes y derechos:

1. Una suma inicial de cuatro mil dólares (USD4,000), fondos éstos que serán depositados en las cuentas del Fideicomiso y cualquier otra suma de dinero en efectivo que, de tiempo en tiempo, se transfiera en fideicomiso;

2. Derechos hipotecarios y anticréticos derivados de todo contrato de hipoteca inmueble como acreedor del mismo;

3. Derechos hipotecarios constituidos derivados del contrato de hipoteca de bienes muebles como acreedor del mismo;

4. La totalidad de los cánones de arrendamiento que perciba el Emisor provenientes de los contratos de arrendamiento y los demás derechos y obligaciones derivados de los documentos cedidos incondicionalmente mediante el contrato de cesión;
5. Los dineros depositados de tiempo en tiempo en las cuentas del Fideicomiso, incluyendo el aporte por declaración de vencimiento anticipado;
6. Los créditos y derechos cedidos del Emisor previstos en el contrato de cesión;
7. Los créditos y derechos cedibles que, de tiempo en tiempo, se transfieran al Fiduciario o se depositen en las cuentas fiduciarias;
8. Cesión de las pólizas de seguros de incendio sobre los bienes inmuebles y equipos que serán dados en garantía, y que cubran al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras, presentes y futuras, realizadas sobre los bienes inmuebles y las indemnizaciones que las compañías de seguro paguen por razón de las mismas;
9. Los dineros, bienes y derechos que produzcan los bienes fiduciarios, incluyendo el dinero que se obtenga de cualquier ejecución de los trámites judiciales derivados de todo contrato de hipoteca, de conformidad con los términos de este instrumento de Fideicomiso por razón de la venta, canje, traspaso, disposición, uso, cobro o cualquiera otra razón; y
10. Cualesquiera otro dinero, bienes o derechos que, de tiempo en tiempo, se traspasen al Fiduciario para que queden sujetos al Fideicomiso de Garantía.

Cobertura de Garantía
Mientras existan bonos emitidos y en circulación de una o varias de las series garantizadas, el Fideicomitente deberá mantener (a) los Bienes Hipotecados que sean gravados bajo los Contratos de Hipoteca; y (b) fondos líquidos y disponibles en la cuenta del fideicomiso, que deberán conjuntamente representaren un valor no menor a ciento treinta por ciento (130%), del saldo insoluto de capital adeudado bajo los bonos emitidos y en circulación de cada una de las series garantizadas (la "Cobertura de Garantía").

La Compañía difiere los costos relacionados con la emisión de deuda a largo plazo. Estos costos incluyen costos de comisión y otros costos tales como: legales, registro y timbres. Los costos de emisión de deuda son amortizados con base al término de vigencia del instrumento de deuda utilizando el método de interés efectivo y se presentan a largo plazo en el estado de situación financiera.

Durante el 2022, la Compañía no ha incumplido el pago del principal e intereses.

La conciliación de los movimientos de los pasivos procedente de los flujos de efectivo por actividades de financiamiento, se presentan a continuación:

2022

	Pasivos				Patrimonio		
	Préstamos por pagar bancario	Bonos por pagar	Préstamo por pagar a parte relacionada	Intereses por pagar	Utilidades no distribuidas	Impuesto complementario	Total
Al 1 de enero de 2022	0	0	24,232,870	403,912	8,033,129	(123,743)	32,546,168
Cambios de flujos de efectivo de financiamiento:							
Producto de nuevos préstamos y emisión de bonos	20,000,000	19,704,249	0	0	0	0	39,704,249
Pago de préstamos	(20,000,000)	0	(19,300,000)	0	0	0	(39,300,000)
Impuesto complementario	0	0	0	0	0	(5,977)	(5,977)
Cambios de flujos de efectivo de financiamiento:	0	19,704,249	(19,300,000)	0	0	(5,977)	398,272
Otros cambios relacionados con pasivos							
Gastos de intereses y costos de transacción	0	4,929	0	1,342,586	0	0	1,347,515
Intereses pagados	0	0	0	(1,391,014)	0	0	(1,391,014)
Porción de intereses capitalizados (Nota 5)	0	0	0	(162,374)	0	0	(162,374)
Porción de préstamo capitalizado (Nota 5)	0	0	(4,932,870)	0	0	0	(4,932,870)
Total otros cambios relacionados con pasivos	0	4,929	(4,932,870)	(210,802)	0	0	(5,139,743)
Otros cambios relacionados con patrimonio	0	0	0	0	3,288,878	0	3,288,878
Al 31 de diciembre de 2022	0	19,709,178	0	193,110	11,322,005	(129,720)	31,097,573

2021

	Pasivos				Patrimonio		
	Préstamos por pagar bancario	Bonos por pagar	Préstamo por pagar a parte relacionada	Intereses por pagar	Utilidades no distribuidas	Impuesto complementario	Total
Al 1 de enero de 2021	0	0	25,160,000	0	9,094,537	(98,409)	34,156,128
Cambios de flujos de efectivo de financiamiento:							
Producto de nuevos préstamos y emisión de bonos	0	0	372,870	0	0	0	372,870
Pago de préstamos	0	0	(1,280,000)	0	0	0	(1,280,000)
Pago de préstamos	0	0	0	0	0	(27,334)	(27,334)
Cambios de flujos de efectivo de financiamiento:	0	0	(907,130)	0	0	(27,334)	(934,464)
Otros cambios relacionados con pasivos							
Gastos de intereses	0	0	0	403,912	0	0	403,912
Intereses pagados	0	0	0	0	0	0	0
Otros cambios relacionados con pasivos	0	0	0	403,912	0	0	403,912
Otros cambios relacionados con patrimonio	0	0	0	0	1,438,592	0	1,438,592
Al 31 de diciembre de 2021	0	0	24,232,870	0	8,033,129	(123,743)	32,546,168

(9) Acciones comunes

Al 31 de diciembre de 2022, el capital contable en acciones es de 100 acciones comunes autorizadas, con valor nominal de B/.100 cada una, emitidas, pagadas y en circulación.

(10) Contratos de arrendamiento operativo

Los arrendamientos operativos consisten en inmuebles clasificados como propiedad de inversión de la Compañía con plazos de arrendamiento mayor a un (1) año de plazo. El contrato de arrendamiento operativo contiene cláusulas para que el arrendatario ejerza su opción de renovación. El arrendatario no tiene una opción para comprar la propiedad a la expiración del período de arrendamiento.

Mediante adenda con fecha 30 de octubre de 2022, se modificó la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento comercial, en la cual el arrendatario conviene a pagar por concepto de canon de arrendamiento mensual la suma de B/.300,000 más un porcentaje que será acordado por las partes y calculado sobre las ganancias del arrendador al final del año fiscal. Este porcentaje será pagado al final del año fiscal, luego de que las partes lleguen a un acuerdo sobre la cifra a pagar.

Arrendamiento operativo no cancelables

	2022	2021
Hasta un año		
2022	0	2,400,000
2023	3,600,000	0
2024	3,600,000	0
	7,200,000	2,400,000

(11) Costos de operación y mantenimiento

Estos costos se detallan a continuación:

	2022	2021
Tecnología	87,301	38,010
Impuesto de bienes inmuebles	329,351	384,118
Impuesto sobre la renta (Nota12)	30,355	0
	447,007	422,128

(12) Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de la Compañía están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales por los últimos tres años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2022, según regulaciones fiscales vigentes.

Además, la Compañía está sujeta a revisión por las autoridades fiscales sobre el cumplimiento de la ley del impuesto sobre transferencia de bienes muebles y servicios (ITBMS), y del impuesto de timbres.

La tarifa general del Impuesto sobre la Renta (ISR), aplicable a las personas jurídicas es del 25%.

Toda persona jurídica que devengue ingresos en exceso a un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) se obliga a determinar como base imponible del impuesto sobre la renta, la suma que resulte mayor entre: (a) la renta neta gravable calculada por el método ordinario establecido en el Código Fiscal y (b) la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Las personas jurídicas que incurran en pérdidas por razón del impuesto calculado bajo el método presunto o que, por razón de la aplicación de dicho método presunto, su tasa efectiva exceda las tarifas del impuesto aplicable para el período fiscal de que se trate, podrá solicitar a la Dirección General de Ingresos (DGI) que se le autorice el cálculo del impuesto bajo el método tradicional.

La Compañía debe pagar el impuesto sobre la renta estimado en base a la renta gravable del período anterior y pagarlo en tres partidas iguales al 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año.

Los componentes del gasto del impuesto sobre la renta al 31 de diciembre de 2022 a continuación:

	2022	2021
Impuesto sobre la renta corriente	0	49,830
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 13)	231,112	0
	231,112	49,830

La conciliación del impuesto sobre la renta corriente se presenta a continuación:

	2022		2021	
Método tradicional	Tasa efectiva		Tasa efectiva	
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		3,517,988		1,488,422
Menos:				
Impuesto sobre la renta considerando la tasa efectiva del 25%	25.00%	879,497	25.00%	372,106
Ingresos no gravables	(20.00%)	(703,721)	0.00%	0
Costos y gastos exentos y/o no deducibles	2.44%	85,836	0.56%	8,293
Depreciación por el método del costo	(9.40%)	(330,569)	(22.21%)	(330,569)
Diferencias temporarias reconocidas	6.57%	231,112	0.00%	0
Impuesto sobre la renta corriente	4.61%	162,155	3.35%	49,830

Método del Cálculo Alterno de Impuesto sobre la Renta (CAIR)	2022		2021	
	Tasa efectiva		Tasa efectiva	
Ingresos gravables		2,600,000		2,400,000
Renta neta gravable (4.67%)		121,420		112,080
Impuesto sobre la renta (CAIR a la tasa impositiva del 25%) (a)	25.00%	30,355	25.00%	28,020
Diferencias temporarias reconocidas (Nota 13)	190.34%	231,112	0.00%	0
Total de impuesto sobre la renta corriente	215.34%	261,467	25.00%	28,020

(a) El monto del impuesto sobre la renta (ISR) causado y estimado a pagar por la Compañía para el período terminado el 31 de diciembre de 2022, se determinó de conformidad con el Método del Cálculo Alterno de Impuesto sobre la Renta (CAIR) por resultar este mayor, el cual fue es reconocido como un gasto operativo.

El monto del impuesto sobre la renta (ISR) causado y estimado a pagar por la Compañía para el período terminado el 31 de diciembre de 2021, se determinó de conformidad con el Método Tradicional, por resultar este mayor.

El impuesto sobre la renta se calcula sobre una base neta como el monto mínimo de impuesto a pagar, y se reconoce como un gasto de impuesto sobre la renta de conformidad con la NIC12, cualquier exceso sobre el monto mínimo es reconocido como un gasto operativo.

(13) Impuesto sobre la renta diferido

La conciliación del impuesto diferido del período anterior con el actual es como sigue:

	2022	2021
Saldo al inicio del año	983,790	983,790
Efecto de valor razonable de propiedad de inversión (a)	64,445	0
Efecto del reconocimiento de alquileres por cobrar futuro	166,667	0
Saldo al final del año	1,214,902	983,790

(a) La Compañía determinó el impuesto a la ganancia de capitales sobre bienes inmuebles en el caso de no giro normal de negocio, de acuerdo con el articulo 701 literal a) del código fiscal vigente a la fecha. Cuando la compraventa de bienes inmuebles no está dentro del giro ordinario de negocios del contribuyente, se calculará el impuesto sobre la renta (ISR) a una tarifa del 10% sobre la ganancia obtenida en la operación. Esta norma prevé un régimen especial que obliga al contribuyente a pagar un adelanto al Impuesto Sobre la Renta (ISR) equivalente al resultado de la aplicación de una tarifa del 3% sobre cualquiera de las siguientes bases imponibles, la que sea mayor a) el valor total de la enajenación o b) el valor catastral del inmueble.

El adelanto podrá considerarse como el Impuesto Sobre la Renta (ISR) definitivo a pagar en estas operaciones. En consecuencia, cuando el mencionado adelanto sea inferior al impuesto calculado a la tarifa del 10% aplicado sobre la ganancia obtenida en la operación, el contribuyente tendrá el beneficio de considerar dicho adelanto como el impuesto sobre la Renta (ISR) definitivo en la transacción. Sin embargo, cuando el adelanto sea superior al 10% aplicado sobre la ganancia obtenida en la operación, el contribuyente tendrá derecho a solicitar una devolución o crédito fiscal sobre el exceso pagado.

(14) Valor razonable de los instrumentos financieros

A continuación se muestran los importes en libros y los valores razonables de los activos financieros y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable. La siguiente tabla no incluye información para los activos financieros y pasivos financieros no medidos al valor razonable si el importe en libros es una aproximación razonable del valor razonable:

2022

	Valor en libros			Valor razonable			
	Partidas por cobrar	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros no medidos a valor razonable							
Efectivo y depósitos en bancos	1,109,060	0	1,109,060	-	-	-	-
Efectivo restringido	945,062	0	945,062				
Alquileres por cobrar futuro	666,666	0	666,666				
	2,720,788	0	2,720,788	-	-	-	-
Pasivos financieros no medidos a valor razonable							
Bonos por pagar	0	19,709,178	19,709,178	-	20,170,960	-	20,170,960
Intereses por pagar de bono	0	193,110	193,110	-	-	-	-
Cuentas por pagar comerciales	0	49,946	49,946	-	-	-	
Cuentas por pagar otras	0	43,401	43,401	-	-	-	-
Depósito en garantía recibido de parte relacionada	0	200,000	200,000	-	-	-	-
	0	20,195,635	20,195,635	-	20,170,960		20,170,960

2021

	Valor en libros			Valor razonable			
	Partidas por cobrar	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros no medidos a valor razonable							
Efectivo y depósitos en bancos	586,116	0	586,116	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	195,000	0	195,000	-	-	-	-
	781,116	0	781,116	-	-	-	-
Pasivos financieros no medidos a valor razonable							
Préstamos por pagar a parte relacionada	0	24,232,870	24,232,870	-	21,937,266	-	21,937,266
Intereses por pagar a parte relacionada	0	403,912	403,912	-	-	-	-
Depósito en garantía recibido de parte relacionada	0	200,000	200,000	-	-	-	-
	0	24,836,782	24,836,782	-	21,937,266	-	21,937,266

El valor razonable de los activos y pasivos financieros incluidos en el Nivel 2, mostrados arriba ha sido determinado con los modelos de precios generalmente aceptados, basados en el análisis de los flujos de caja descontados, donde el dato de entrada más significativo lo constituye la tasa de descuento que refleja el riesgo de crédito de la contraparte.

(15) Gestión de riesgos financieros

Objetivos de la administración de riesgos financieros

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

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

Los principales riesgos financieros identificados por la Compañía son los riesgos de crédito, liquidez y capital, los cuales se describen a continuación:

Riesgo de crédito
Los principales activos financieros de la Compañía son saldos de efectivo y depósitos en bancos y cuentas por cobrar a parte relacionada, que representan la exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

Riesgo de liquidez
El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con las obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales y de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de daño a la reputación de la Compañía.

El cuadro a continuación muestra los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros de la Compañía reconocidos sobre la base de su vencimiento más cercano posible. Los flujos esperados de estos instrumentos pueden variar significativamente producto de estos análisis.

2022	Valor en libros	Flujos no descontados	Hasta 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros						
Bonos por pagar	19,709,176	27,695,416	3,377,913	6,547,276	5,917,348	12,052,877
Intereses por pagar de bono	193,110	193,110	193,110	0	0	0
Cuentas por pagar comerciales	49,946	49,946	49,946	0	0	0
Cuentas por pagar otras	43,401	43,401	43,401	0	0	0
Depósito en garantía recibido de parte relacionada	200,000	189,457	0	189,457	0	0
Total de pasivos financieros	20,195,635	28,371,330	3,664,370	6,736,735	5,917,348	12,052,877

2021	Valor en libros	Flujos no descontados	Hasta 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros						
Préstamo por pagar a parte relacionada	24,232,870	32,310,533	1,211,645	2,423,290	2,423,290	26,252,308
Intereses por pagar a parte relacionada	403,912	403,912	403,912	0	0	0
Depósito en garantía recibido de parte relacionada	200,000	223,354	0	0	223,354	0
Total de pasivos financieros	24,836,782	32,937,799	1,615,557	2,423,290	2,646,644	26,252,308

Para administrar el riesgo de liquidez que surge de los pasivos financieros, la Compañía mantiene activos líquidos tales como efectivo y depósitos en bancos.

Como se revela en la Nota 8, con fecha 14 de noviembre de 2022 la Compañía realizó una emisión de bonos corporativos Serie A con un monto de capital de USD20,000,000. En adición a las demás garantías contempladas en el Prospecto Informativo, el Emisor deberá cumplir con la razón Deuda Financiera a EBITDA igual o menor a 6.50 veces.

Al 31 de diciembre de 2022, el resultado de la condición financiera (*Covenant*) Deuda Financiera / EBITDA es de 6.50 veces tal y como se presenta a continuación:

	2022
Utilidad neta	3,286,876
Gastos financieros, neto	1,347,515
Impuesto sobre la renta	231,112
Incremento en el valor razonable de propiedad de inversión	(2,148,176)
EBITDA	2,717,327
Deuda financiera	
Bonos por pagar, porción corriente	2,000,000
Bonos por pagar, porción no corriente	17,709,178
Menos: Efectivo	(2,054,122)
Total de Deuda financiera	17,655,056
Deuda financiera a EBITDA (veces)	6.50

Riesgo de mercado
Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causas de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, por movimientos en los precios de las acciones o por el impacto de otras variables financieras que estén fuera del control de la Compañía.

(16) Alquileres por cobrar a futuro

De acuerdo con el contrato de arrendamiento y como lo establece la NIIF 16, la Compañía ha reconocido en el estado de resultados un aumento proporcional en los ingresos de alquileres por cobrar en el futuro por B/.666,667 (2021: B/.0).

Al 31 de diciembre de 2022, los cobros futuros mínimos totales estimados en línea recta bajo arrendamiento operativo se detallan a continuación:

	2022	2021
Hasta un año	3,266,667	0
Hasta dos años	3,266,667	0
	6,533,334	0

(17) Eventos subsecuentes

Con fecha 2 de enero de 2023, la Compañía suscribió "Pacto Comercial de Diseño y Fiscalización de Construcción" con Cubit33 Panamá Corp. con el objetivo de ampliar la capacidad operativa de las bodegas. El proyecto está diseñado para construirse en un plazo de un año y el monto presupuestado para la construcción es por B/.9,778,769.

Con fecha 27 de enero de 2023, el accionista Emergent MX Holdco 2 Ltd. realizó un aporte adicional de capital por B/.1,510,211, este aporte fue utilizado como un anticipo a Cubit33 Panamá Corp. para dar inicio con la construcción y ampliación de las bodegas localizadas en Avenida José María Torrijos, Las Mañanitas, Distrito de Panamá, República de Panamá.

PCR PACIFIC CREDIT RATING

"Prestigio, Calidad y Respuesta Ágil"

Avner Perry Investments, S.A.
Programa de Bonos Corporativos Rotativos

Comité No. 98/2022

Informe con EEFF audilados al 31 de diciembre de 2021 | Fecha de comité: 30 de septiembre de 2022

Periodicidad de actualización: Semestral | Sector Inmobiliario / Panamá

Equipo de Análisis

Rodrigo Herrera
rherrera@ratingspcr.com

Donato Rivas
drivas@ratingspcr.com

(502) 6635-2166

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

[illegible]	dic-19 [illegible]	dic-20 [illegible]	jun-21 [illegible]	dic-21 [illegible]
Programa Rotativo de Bonos Corporativos Series Senior	paA-	paA-	paA-	paA-
Programa Rotativo de Bonos Corporativos Series Subordinadas	paBBB+	paBBB+	paBBB+	paBBB+
Perspectiva	Estable	Estable	Estable	Estable

Significado de la calificación

Categoría A: Emisores con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en periodos de bajas en la actividad económica los riesgos son mayores y más variables.

Categoría BBB: Los factores de protección al riesgo son razonables, suficientes para una inversión aceptable. Existe una variabilidad considerable en el riesgo durante los ciclos económicos, lo que pudiera provocar fluctuaciones en su Calificación.

Con el propósito de diferenciar las calificaciones domésticas de las internacionales, se ha agregado una PA a la calificación para indicar que se refiere sólo a emisores/emisiones de carácter doméstico a efectuarse en el mercado panameño. A las categorías descritas se pueden asignar los signos "+" ó "-" para indicar su posición relativa dentro de la respectiva categoría.

"La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las calificaciones de PCR constituyen una opinión sobre la calidad crediticia de una entidad financiera y no son recomendaciones de compra y/o venta de instrumentos que esta emite".

Racionalidad

En Comité de Calificación de riesgo, PCR decidió mantener la calificación de paA- al Programa Rotativo de Bonos Corporativos Series Senior y de paBBB+ al Programa Rotativo de Bonos Corporativos Series Subordinadas de Avner Perry, S.A. con perspectiva 'Estable'; con información al 31 de diciembre de 2021. La calificación se fundamenta en la constancia de los ingresos por alquileres exhibidos por parte de su empresa relacionada pese a el impacto de la pandemia Covid-19, mostrando adecuados niveles de rentabilidad y liquidez, y reflejando la capacidad de alcanzar los apropiados niveles de cobertura sobre los gastos financieros a lo largo de la emisión. La calificación también considera el respaldo por el contrato con su empresa relacionada la cual posee una amplia experiencia en el mercado logístico y el respaldo del nuevo grupo accionista.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

La calificación de riesgo otorgada al Programa de Bonos Corporativos Rotativos de Avner Perry Investments, S.A. se basó en la evaluación de los siguientes aspectos:

- **Sólida posición competitiva y adecuada gestión operativa.** Con más de 10 años en el negocio de logística y almacenaje refrigerado para productos perecederos, la operación está posicionada como el

- **Adecuado desempeño financiero.** Avner Perry Investments presentó una ganancia operacional neta por B/. 1.5 millones, disminuyendo interanualmente respecto al año anterior, provocado por el aumento de los costos financieros y gastos generales en comparación del año anterior, sin embargo, muestra que la empresa es capaz de mantener adecuados niveles de rentabilidad a pesar del aumento en las obligaciones financieras, provocado por la continuidad y flujo constante de sus ingresos por alquiler. Adicional, la empresa refleja resultados positivos al cierre de diciembre 2021 y adecuados márgenes de rentabilidad, situando al ROA en 4.3% y al ROE en 18.2%. dichos indicadores muestran una disminución respecto al año anterior, sin embargo, se han mantenido positivos y a excepción del año 2019 que resultaron negativos derivado de la pérdida neta a valor razonable que mostró la empresa.

- **Adecuada cobertura proyectada sobre la deuda.** A la fecha de análisis, Avner Perry Investments, S.A. no tiene en circulación series del Programa Rotativo de Bonos Corporativos, por lo que la Cobertura sobre el servicio de deuda no es comparable a la proyectada al cierre de 2021. Adicionalmente realizó proyecciones financieras para un periodo de 10 años donde la cobertura de EBITDA sobre gastos financieros en promedio es de 1.4 veces, siendo suficiente para cubrir con el pago de sus intereses, sumado a lo anterior, si incluimos los gastos financieros de los bonos y los intereses por el préstamo a compañías relacionadas, la empresa muestra una cobertura promedio de 1.2 veces, por lo que podría hacer frente respecto tomando en cuenta ambos gastos financieros. Asimismo, el emisor creara un fideicomiso en garantía cuando lo considere conveniente en la serie que el asigne y el repago se hará con los flujos provenientes de arrendamientos por medio de un contrato con una empresa relacionada a su Grupo, por lo que el pago de intereses y capital de la emisión dependen de los ingresos que reciba de su único arrendador. El pago a capital e intereses será establecido para cada una de las series de forma particular a cada una. En cuanto al Indice de endeudamiento registrado a la fecha de análisis, esto se situó en 3.3 veces, presentando una mejora en comparación de diciembre 2020 (4 veces), mostrando una mejora en los niveles de apalancamiento provocado por el fortalecimiento de su patrimonio a causa de las ganancias retenidas.

- **Mejora en los niveles de liquidez.** El Indice de liquidez general se ubicó en 2.3 veces, reflejando un fuerte incremento con relación al periodo del año anterior (diciembre 2020: 0.25 veces), como resultado del crecimiento en las disponibilidades de efectivo y depósitos en banco fue mayor al crecimiento en las obligaciones a corto plazo, la empresa anteriormente mantenía una liquidez baja, debido a que las obligaciones a corto plazo son con partes relacionadas, por lo que el riesgo se mitiga de manera adecuada, ya que se fijan todos los términos comerciales favoreciendo a ambas partes. Pese a que la liquidez presentó una mejora a la fecha de análisis, el indicador se ubica por encima de 1 vez, lo que significa que la empresa dispone de los recursos necesarios para hacer frente a sus obligaciones en el corto plazo, la cual en años anteriores no mostraba esa capacidad, la cual representaba un mayor riesgo por lo mencionado anteriormente sobre sus obligaciones con partes relacionadas.

- **Bajo riesgo operativo:** Considerando que el 100% de los ingresos recibidos son de partes relacionadas, el riesgo operativo es bajo y, adicionalmente, Avner Perry Investments, S.A. cuenta con los respectivos contratos de arrendamiento con empresas relacionadas que garantizan la continuidad del negocio a lo largo del tiempo. Pese a los efectos de la pandemia, la empresa continuó operando de manera regular, lo cual demuestra la estabilidad del negocio y la adecuada gestión operativa.

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la metodología para Calificación de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores (Panamá) con fecha 9 de noviembre de 2017.

Factores Clave

Los factores que podrían mejorar la calificación podrían ser:

- Mejora en la capacidad de pago consecuencia de un aumento en los ingresos.
- Reducción sostenida en los niveles de endeudamiento.
- Mejora constante en los indicadores de rentabilidad.

Los factores que podrían desmejorar la calificación podrían ser:

- Reducción de los ingresos por alquileres afectando la capacidad de cobertura de la deuda.

Limitaciones a la Calificación

- **Limitaciones encontradas:** No se encontró ninguna limitación con la información proporcionada.
- **Limitaciones potenciales: (Riesgos Previsibles):** Existe el riesgo latente por la pandemia COVID-19, en caso de que el gobierno solicite periodos extendidos de cuarentena en el país, reduciendo el dinamismo de la economía y afectando directamente al sector inmobiliario

Información utilizada para la calificación

- **Información financiera:** Estados financieros auditados de Avner Perry Investments, S.A. de diciembre 2014 a diciembre 2021.
- **Proyecciones financieras:** Proyecciones financieras de 2022 a 2031 elaboradas por Avner Perry Investments.
- **Emisión:** Prospecto Informativo Preliminar del Programa Rotativo de Bonos Corporativos.

Hechos de Importancia

- Al 30 de junio de 2021, Fundación Pineral era dueño del 100% de las acciones de Avner Perry Investments, S.A. Al 31 de agosto de 2021, Emergent MX Holdco 2. Ltd adquirió el 100% de las acciones emitidas y en circulación de Avner Perry Investments, S.A., Galores Refrigerados, S.A. y Galores Logística, S.A.
- El prospecto informativo de la emisión está aprobado y publicado en la SMV y tiene planeado salir al Mercado en 2022.

Contexto Económico

Para la economía mundial, se ha ralentizado a inicios del año, a medida que va avanzando las nuevas variantes del COVID-19 los países han tomado nuevamente las restricciones a la movilidad. Así como el encarecimiento de la energía, combustibles, y materias primas por causa de los factores geopolíticos entre Rusia y Ucrania, que podrá tener un impacto en la inflación y en las economías de Latinoamérica. Se prevé que el crecimiento mundial se modere de 5.9% en 2021 a 4.4% en 2022 según la perspectiva del Fondo Monetario Internacional. Por otro lado, se estima que continue el aumento en la inflación debido a los cortes en las cadenas de suministros y los altos precios de energía/combustibles en el transcurso del 2022. Derivado de lo anterior, es importante que los países inicien y diseñen nuevas reformas con el fin de incrementar la inversión y promover el capital humano, y así poder revertir la desigualdad de ingresos y poder hacer frente a los desafíos que se encuentra actualmente el mundo.

Para la región de América Latina y el Caribe, según La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), tuvo un crecimiento promedio para la región en el año 2021 de 6.2%, gracias a la baja base de comparación que constituyó el año 2020, la mayor movilidad y el favorable contexto externo. Sin embargo, la región enfrentará un 2022 muy complejo, debido a la persistencia e incertidumbre sobre la evolución de la pandemia, fuertes desaceleraciones del crecimiento, bajas inversiones. A pesar de esto, los países han demostrado crecimientos a lo largo del año 2021 y esperan que en el año 2022 las economías avanzadas y emergentes sigan progresando. En 2021, 11 países de América Latina y el Caribe recuperan los niveles de PIB previos a la pandemia. Y en lo que va del año 2022, se agregarían otros tres, de los 33 países que conforman la región. Por lo que se prevé una mejora a comparación al año 2020 tras su caída del producto interno Bruto regional del 6,7% (excluyendo Venezuela), demostrando el crecimiento en el año 2021.

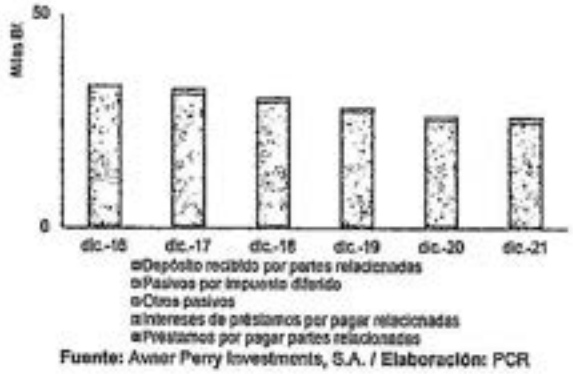
Según el Banco Mundial, Panamá cuenta con el desafío de reactivar el crecimiento y garantizar que los beneficios también lleguen a las zonas rurales y a los grupos tradicionalmente excluidos. Uno de los sectores más importantes para la economía panameña es el de construcción, donde se encuentra creciendo

Pasivos y Patrimonio

A diciembre de 2021, los pasivos de Avner Perry Investments decrecieron en 1.92% interanualmente (-B/. 505.2 miles) posicionándose en B/. 25.6 millones, derivado principalmente de la disminución en los préstamos por pagar a compañías relacionadas en 3.6% (-B/. 907 miles), dicho préstamo tuvo un cambio ya que anteriormente se tenía con Chanise Capital Inc. y el préstamo fue asumido por el nuevo accionista en septiembre de 2021, por lo que ahora dicho préstamos por pagar es con Emergent MX Holdco 2 Ltd.
Sumado a lo anterior, la disminución total de las cuentas por pagar a relacionadas que se encontraba en B/. 200 miles.

La estructura del total de pasivos está compuesta en un 98.4% (B/. 25.4 millones) por pasivos no corrientes, los cuales a su vez están compuestos por los préstamos de partes relacionadas en 95.3% (B/. 24.2 millones) e impuestos diferidos en 3.9% (B/. 983.8 mil). Los pasivos corrientes representan únicamente el 1.6% (B/. 417.8 miles) del total de pasivos y se encuentran conformados por intereses por pagar a compañías relacionadas en 96.7% (B/.403.9 miles), otros pasivos en 3.3% (B/. 13.9 miles).

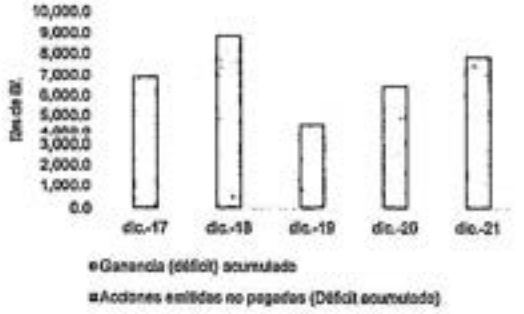
EVOLUCIÓN ESTRUCTURA DEL PASIVO (MILES DE B/.)



Fuente: Avner Perry Investments, S.A. / **Elaboración:** PCR

Por su parte, el patrimonio recibió un aporte de acciones emitidas en el año 2017 por un valor total de B/. 10 miles, manteniéndose constante del año 2017 a diciembre 2021. La participación de estas acciones sobre el patrimonio es de 0.13%. Por otra parte, las ganancias acumuladas representan el 99.87% del patrimonio con un valor de B/. 7.9 millones, mostrando un incremento interanual de B/. 1.4 millones (+21.7%) dando como resultado un patrimonio total de B/. 7.9 millones.

EVOLUCIÓN ESTRUCTURA DEL PATRIMONIO (MILES DE B/.)

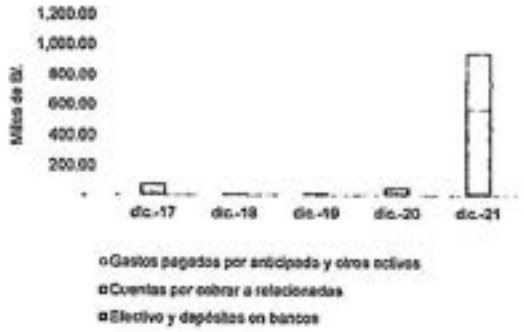


Fuente: Avner Perry Investments, S.A. / **Elaboración:** PCR

Riesgo de Liquidez

Los activos líquidos de Avner Perry Investments, S.A., a diciembre de 2021, se situaron en B/.959 miles aumentando interanualmente en B/. 904 miles, lo que representa un incremento interanual de 17 veces (diciembre 2020: B/.54.6 miles) debido al aumento significativo en el efectivo y depósitos a bancos, en las cuentas por cobrar a compañías relacionadas que anteriormente no se tenían y el impuesto pagado por anticipado. Por otra parte, las obligaciones a corto plazo con proveedores, compañías relacionadas y otras cuentas por pagar se situaron en B/.417 mil a la fecha de análisis, aumentando en B/. 201.9 con respecto al período anterior (diciembre 2020: B/. 215.9 miles) dicho aumento se debe a una reestructuración en los pasivos corrientes, ya que las cuentas por pagar a compañías relacionadas disminuyeron en su totalidad (B/. 200 miles), y en su lugar se registró intereses por pagar a compañías relacionadas en B/. 403.9 miles dichos intereses corresponden a un préstamo con su nuevo accionista Emergent MX Holdco 2 Ltd. Los pasivos corrientes representan el 1.6% del fondeo de la empresa, mientras que los préstamos a largo plazo con compañías relacionadas, otros pasivos e impuestos diferidos representaron el 98.4% restante.

COMPOSICIÓN DEL ACTIVO CORRIENTE



COMPOSICIÓN DEL PASIVO CORRIENTE

Fuente: Avner Perry Investments, S.A. / Elaboración: PCR

Por el mismo lado, el índice de liquidez general[2] se ubicó en 2.3 veces, reflejando un incremento con relación al período del año anterior (diciembre 2020: 0.25 veces), como resultado del crecimiento en las disponibilidades de efectivo y depósitos en banco y las cuentas por cobrar a compañías relacionadas fue mayor al crecimiento en las obligaciones a corto plazo como se mencionó anteriormente.

Pese a que el índice de liquidez en años anteriores es bajo y a simple vista se podría asumir que Avner Perry Investments, S.A. no es capaz de cubrir con sus obligaciones a corto plazo, la realidad es que este riesgo está mitigado de forma adecuada considerando que la mayor parte de estas obligaciones son con compañías relacionadas, lo que les permite tener una mayor flexibilidad en los términos comerciales acordados respetando siempre el principio de plena competencia, y para el año 2021 dicho indicador se mostró suficiente para cumplir con sus obligaciones a corto plazo. Dicho esto, el riesgo de liquidez es bajo y la organización, junto con sus partes relacionadas, se encargan de fijar los términos y condiciones de pago referentes a las obligaciones de corto plazo.

LIQUIDEZ GENERAL

[2] Liquidez general: activos corrientes / pasivos corrientes

miles) posicionándose en B/. 911.7 miles, producto principalmente por el aumento en los impuestos por inmueble en 24 veces (B/. 368.2 miles), los costos financieros que anteriormente no se registraban totalizan B/. 403.9 miles, y estos son por un préstamo por pagar asumido por el acuerdo de compra con su nuevo accionista Emergent MX Holdco 2 Lt.

Derivado de lo anterior, Avner Perry Investments presentó una ganancia operacional neta por B/. 1.5 millones, disminuyendo interanualmente en un 32.95% (B/.731 miles) en comparación a diciembre 2020 como consecuencia del aumento en los gastos operativos, específicamente en costos financieros e impuestos de inmuebles. El margen operacional neto a la fecha de análisis fue de 63%, mostrando un decremento en comparación del mismo mes del año anterior (diciembre 2020: 92%) y el margen neto de 60%, mostrando una disminución (diciembre 2020: 83%).

Por otra parte, el ROA se situó en 4.3% el cual disminuyó ligeramente respecto a diciembre 2020. En cuanto a el análisis del ROE, este se ubicó en 18.2%, mientras que en el período anterior 2020 fue de 30.6%. Derivado de lo anterior, se puede observar una disminución en los niveles de rentabilidad de la compañía causado por la disminución en la utilidad neta. Los niveles de rentabilidad, aunque disminuyeron la empresa se muestra que es capaz de soportar nuevas obligaciones o gastos administrativos derivado al nivel de ventas que posee y a la eficiencia que gestiona en sus operaciones.

Fuente: Avner Perry Investments, S.A. / Elaboración: PCR

Instrumento calificado

PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN	
Características	
Emisor:	Avmor Perry Investments, S.A., S.A.
Tipo de instrumento:	Bonos Corporativos Rotativos
Series:	Los bonos podrán ser emitidos en múltiples series, según lo establezca el emisor de acuerdo con sus necesidades y las condiciones de mercado, lo que incluirá Series Senior y Series Subordinadas.
Moneda:	Dólares de los Estados Unidos de América US$
Monto autorizado:	US$ 50,000,000.00
Fecha de emisión:	Para cada serie, la "Fecha de Emisión Respectiva" será la fecha a partir de la cual los bonos de dicha serie empiezan a devengar intereses. La Fecha de Emisión Respectiva de cada Serie de Bonos será determinada por el Emisor antes de la oferta de estos, en atención a sus necesidades financieras y será notificada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante el Prospecto Informativo con al menos tres días hábiles antes de la fecha de oferta respectiva.
Fecha de vencimiento:	Los Bonos podrán ser emitidos en una o más series por plazos de hasta diez (10) años contados a partir de la fecha de Emisión de la serie respectiva. La fecha de vencimiento de cada una de las series a ser emitidas será comunicada mediante Suplemento al Prospecto Informativo a más tardar tres (3) días hábiles antes de la fecha de oferta de la(s) serie(s) a ser ofrecidas.
Plazo:	10 años
Redención anticipada:	Los Bonos Corporativos podrán ser redimidos, total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir de la fecha que determine el Emisor mediante el Suplemento al Prospecto Informativo y en base a los términos de los Bonos Corporativos.
Representación de los bonos Corporativos	Los Bonos Corporativos serán emitidos de forma inmovilizada, nominativos, registrados y sin cupones, por medio de anotaciones en cuenta. No obstante, el inversionista podrá solicitar en cualquier momento que el Bono sea emitido a su nombre en forma física e individual.
Denominación y forma:	Los Bonos Corporativos serán emitidos en denominaciones de Mil dólares (US$1,000.00) y sus múltiplos. Serán emitidos de forma inmovilizada, nominativos, registrados y sin cupones, por medio de anotaciones en cuenta. No obstante, el inversionista podrá solicitar en cualquier momento que el Bono le sea emitido a su nombre en forma física e individual.
Tasa de interés:	Para cada una de las series de Bonos de que se trate, el Emisor determinará la periodicidad del pago de intereses, la cual podrá ser mensual, trimestral, semestral o anual, mediante un Suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) días hábiles antes de la fecha de oferta respectiva. El pago de intereses se hará el último día de cada período de interés, y en caso de no ser éste un día hábil, entonces el pago se hará el primer día hábil del siguiente. Para cada serie de Bonos Subordinados, el pago de intereses se hará en las fechas de pago de interés que el emisor establezca para dicha serie (y en caso que una de esas fechas no sea un día hábil, entonces el pago se hará el primer día hábil) siempre y cuando el emisor esté cumpliendo con el pago de intereses y capital bajo las series de Bonos Senior que se encuentren emitidas y en circulación y que no se haya declarado un evento de incumplimiento no subsanado bajo cualquier serie de Bonos Senior que se encuentre emitida y en circulación.
Base de cálculo:	La base para el cálculo de intereses será días calendarios/360
Periodicidad de pago de intereses:	El Emisor determinará la periodicidad del pago de intereses, la cual podrá ser mensual, trimestral, semestral o anual, mediante un Suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. El pago de intereses se hará el último día de cada Período de interés, y en caso de no ser éste un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente.
Pago de capital:	Para cada una de las Series de Bonos Senior, el valor nominal de cada Bono se podrá pagar mediante un solo pago a capital en su Fecha de Vencimiento o mediante amortizaciones iguales a capital, cuyos pagos podrán ser realizados con la frecuencia que establezca el Emisor para cada serie, ya sea mediante pagos mensuales, trimestrales, semestrales o anuales, el cual será comunicado mediante Suplemento al Prospecto Informativo o a más tardar tres (3) días hábiles antes de la fecha de oferta respectiva de la(s) Serie(s) a ser ofrecida(s). Para las Series de Bonos Subordinados, el capital se pagará en la Fecha de Vencimiento de cada serie. No obstante lo anterior, los Bonos Subordinados estarán subordinados en sus pagos a capital mientras existan Bonos Senior emitidos y en circulación.
Uso de los fondos:	Los fondos netos recaudados por la presente emisión podrán ser utilizados para el refinanciamiento de obligaciones del Emisor, incluyendo préstamos con partes relacionadas, así como otras necesidades del Emisor tales como capital de trabajo, inventarios, inversiones, para otorgar préstamos a empresas relacionadas, necesidades de flujo de efectivo y/o adquirir valores que se negocien en una bolsa de valores u otro mercado organizado, ya sea local o internacional.
Garantías y Respaldo:	El Emisor podrá, cuando lo estime conveniente, garantizar las obligaciones derivadas de una o más Series Senior de Bonos a ser ofrecidos mediante la constitución de un fideicomiso de garantía cuyos bienes fiduciarios estarían constituidos, principalmente, por derechos hipotecarios y anticréticos constituidos sobre cierto(s) bien(es) inmueble(s) del Emisor. El Fideicomiso de Garantía que el Emisor tiene derecho a constituir para garantizar el pago de los Bonos que se emitan en Series Senior bajo esta Emisión es un fideicomiso independiente que no garantiza el pago de otros valores que el Emisor ha ofrecido públicamente y no se trata de un fideicomiso ómnibus ya que el mismo sólo se limita a garantizar el pago de aquellas Series Senior de Bonos bajo la presente Emisión que el Emisor decida garantizar con el mismo. El Emisor comunicará mediante suplemento al Prospecto Informativo a la SMV y a la BVP, con no menos tres (3) días hábiles antes de la fecha de oferta de la respectiva Serie si la misma está garantizada con Fideicomiso de Garantía o no.
Inscripción de valores	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
Agente estructurador, de Pago, Registro y Transferencia:	BAC International Bank
Agente de colocación y puesto de bolsa:	BAC International Bank

Central de Custodia:	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latin Clear)
Asesor Legal:	Arias Fábrega & Fábrega (ARIFA)

Fuente: Avner Perry Investments, S.A. / Elaboración: PCR

El instrumento calificado es el Programa de Bonos Corporativos Rotativos, por un total de hasta US$ 50 millones. La única y exclusiva fuente de ingresos del emisor proviene del arrendamiento de sus activos, por lo que el pago de intereses y capital de esta emisión depende de los ingresos que reciba de sus arrendadores. No obstante, los bienes inmuebles que componen los activos del emisor están sujetos a fluctuaciones en sus precios, producto de condiciones económicas y del mercado inmobiliario que puede afectar sus utilidades.

Garantía y Respaldo

El Emisor podrá, cuando lo estime conveniente, garantizar las obligaciones derivadas de la serie mediante la constitución de un fideicomiso de garantía cuyos bienes fiduciarios estarían constituidos, principalmente, por derechos hipotecarios y anticréticos constituidos sobre bienes inmuebles del Emisor. Sin embargo, a la fecha la emisión no cuenta con ningún tipo de garantía real para el pago de capital e intereses de los bonos. el pago de las obligaciones derivadas de los Bonos está respaldado por los recursos financieros generales del Emisor, quien a su vez es una subsidiaria de Fundación Pineral.

Destino de los Recursos

La empresa Chanise Capital Inc. mantenía un registro de préstamo otorgado a Avner Perry Investments con un saldo del préstamo por pagar a favor de Chanise Capital Inc. al 30 de junio de 2021 era por $24.2 millones, cuyos pagos se efectuaron a través de sus alquileres. Por lo tanto, el producto de la venta de los Bonos después de gastos, serán utilizados para cancelar dicho préstamo y, en un futuro, para cubrir otras necesidades del Emisor tales como capital de trabajo, inventarios, inversiones, necesidades de flujo de efectivo y/o para adquirir valores que se negocien en una bolsa de valores u otro mercado organizado, ya sea local o internacional, financiar la compra de activos productivos. No obstante, le corresponde a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos, según las condiciones de negocio y necesidades financieras de la empresa, así como cambios en las condiciones de los mercados de capitales.

Proyecciones Financieras

Avner Perry Investments, S.A. realizó proyecciones financieras para un período de 10 años, en el cual se estima que los ingresos procederán del alquiler de la galera a la empresa relacionada al Grupo. Los ingresos por alquileres conforman el 100 % del total de los ingresos.

Según estas proyecciones financieras, hasta el año 2031 los ingresos de Avner Perry Investments, S.A. están conformados única y exclusivamente a través del alquileres (100 %), que a la fecha el único arrendamiento es el de la bodega Galera de depósito de mercancía refrigerada y seca, que a través del avalúo realizado el 24 de diciembre de 2020 por Panamericana de Avalúos, S.A[3], se obtuvo el valor razonable de la propiedad de inversión en B/.32.8, manteniéndose de manera constante en comparación del período anterior.

A lo largo de las proyecciones, se presenta un resultado operativo positivo en todos los años tomando en cuenta un estimado de la primera emisión por US$ 24.02 millones, debido a que los ingresos son mayores que los egresos totales de Avner Perry Investments. Adicionalmente, se evidencian resultados positivos para todas las proyecciones en el servicio del pago de la deuda y por lo tanto para la ganancia antes de intereses, impuestos y depreciaciones (EBITDA) que demuestra flujos positivos desde el primer año de la emisión.

[3] valuadores independientes no relacionados con la Compañía.

Ingresos	2022 P	2023 P	2024 P	2025 P	2026 P	2027 P	2028 P	2029 P	2030 P	2031 P
Ingresos por alquiler	3,000,000	3,000,000.0	3,000,000.0	3,000,000.0	3,000,000.0	3,000,000.0	3,000,000.0	3,000,000.0	3,000,000.0	3,000,000.0
Otros Ingresos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Ingresos	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
Honorarios Profesionales	65,020	67,891	67,891	67,891	67,891	67,891	67,891	67,891	67,891	67,891
tecnologia	39,780	39,780	39,780	39,780	39,780	39,780	39,780	39,780	39,780	39,780
Reparación y Mantenimiento	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
Impuestos sobre inmuebles	197,000	197,000	197,000	197,000	197,000	197,000	197,000	197,000	197,000	197,000
Otros Gastos	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Gastos de la emisión (Bonos)	101,350	101,350	101,350	101,350	101,350	101,350	101,350	101,350	101,350	101,350
Total Gastos	415,050	418,021	418,021	418,021	418,021	418,021	418,021	418,021	418,021	418,021
EBITDA	2,760,950	2,778,979	2,778,979	2,778,979	2,778,979	2,778,979	2,778,979	2,778,979	2,778,979	2,778,979
Depreciación	1,302,000	1,290,000	1,273,000	1,254,000	1,225,760	1,207,394	1,189,283	1,171,443	1,153,872	1,132,250
EBIT	1,478,950	1,488,979	1,505,979	1,524,979	1,553,198	1,571,585	1,589,696	1,607,536	1,625,107	1,646,729
Intereses Bonos	1,801,500	1,801,500	1,801,500	1,801,500	1,801,500	1,801,500	1,801,500	1,801,500	1,801,500	1,801,500
Utilidad Neta	(322,550)	(312,521)	(295,521)	(276,521)	(248,302)	(229,916)	(211,804)	(193,964)	(176,393)	(154,771)
Depreciación (+)	1,302,000	1,290,000	1,273,000	1,254,000	1,225,760	1,207,394	1,189,283	1,171,443	1,153,872	1,132,250
Flujo de Efectivo	979,450	977,479	977,479	977,479	977,479	977,479	977,479	977,479	977,479	977,479

Fuente: Avner Perry Investments, S.A. / Elaboración: PCR

En la evaluación del EBITDA sobre los gastos financieros, Avner Perry Investments presenta una cobertura apropiada en los todos años. Por lo tanto, a lo largo de la emisión, el promedio de cobertura sobre los gastos financieros es de 1.4 veces. Por su parte, de igual manera cubre su cobertura del EBITDA sobre los gastos financieros del préstamo de la compañía relacionada. Y respecto a su cobertura sobre ambos gastos financieros la empresa muestra que es capaz de hacer frente respecto a dichas obligaciones ya que su promedio en los próximos 5 años se encuentra en 1.2 veces.

Indicadores de Cobertura	2022 P	2023 P	2024 P	2025 P	2026 P	2027 P	2028 P	2029 P	2030 P	2031 P
EBITDA	2,760,950	2,778,979	2,778,979	2,778,979	2,778,979	2,778,979	2,778,979	2,778,979	2,778,979	2,778,979
Gastos Financieros	1,801,500	1,801,500	1,801,500	1,801,500	1,801,500	1,801,500	1,801,500	1,801,500	1,801,500	1,801,500
EBITDA/Gastos Financieros	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5
Deuda Neta	24,020,000	24,020,000	24,020,000	24,020,000	24,020,000	24,020,000	24,020,000	24,020,000	24,020,000	24,020,000

Fuente: Avner Perry Investments, S.A. / Elaboración: PCR

Análisis de Sensibilidad

En la evaluación de sensibilidad, se tomaron en cuenta las siguientes variables, los ingresos a largo plazo y los gastos operativos que refleja el emisor, para poder así determinar cómo estos afectan al EBITDA y de igual manera la cobertura sobre gastos financieros. La variable por considerar son los ingresos totales, ya que son los que afectan de manera más directa a la cobertura, siendo así en un escenario en los que reduzcan 40% estos afectarían la cobertura a 1 veces, lo cual sería una cobertura ajustada para poder hacer frente a sus obligaciones financieras, por su parte los gastos totales, de igual manera afectan a la cobertura sin embargo no del mismo modo que los ingresos.

Anexos

BALANCE GENERAL

Avner Perry Investments, S.A. (cifras en miles de B/.)	dic.-17	dic.-18	dic.-19	dic.-20	dic.-21
Activos					
Efectivo y depósitos en bancos	80.33	10.16	17.56	54.47	586.12
Otras cuentas por cobrar	36.17	0.30	4.65	0.30	-
Propiedades de inversión	39,351.60	39,366.71	32,793.00	32,793.00	32,793.00
Cuentas por cobrar a relacionadas	-	-	-	-	195.00
Gastos pagados por anticipado y otros activos	-	-	-	-	177.95
Otros Activos	0.0	0.0	0.0	0.0	1.8
Total de Activos	**39,468.8**	**39,377.2**	**32,815.2**	**32,847.8**	**33,753.9**
Pasivos					
Cuentas por pagar - proveedores	73.6	0.0	0.0	0.0	0.0
Impuestos y gastos acumulados por pagar	0.0	1.4	4.8	1.9	0.0
Cuentas por pagar compañía relacionadas	200.0	200.0	200.0	200.0	0.0
Préstamos por pagar partes relacionadas	31,037.5	29,030.0	27,070.0	25,140.0	24,232.9
Intereses de préstamos por pagar relacionadas	0.0	0.0	0.0	0.0	403.9
Otros pasivos	10.4	13.4	13.4	14.0	13.9
Pasivos por impuesto diferido	1,158.0	1,180.5	983.8	983.8	983.8
Depósito recibido por partes relacionadas	0.0	0.0	0.0	0.0	200.0
Total pasivos	**32,479.5**	**30,425.3**	**28,271.9**	**26,339.6**	**25,834.5**
Patrimonio					
Acciones emitidas no pagadas (Déficit acumulado)	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0
Ganancia (déficit) acumulado	6,979.3	8,941.9	4,533.3	6,498.1	7,909.4
Total patrimonio	**6,989.3**	**8,951.9**	**4,543.3**	**6,508.1**	**7,919.4**

Fuente: Avner Perry Investments, S.A. / Elaboración: PCR

ESTADO DE RESULTADOS

Avner Perry Investments, S.A. (cifras en miles de B/.)	dic.-17	dic.-18	dic.-19	dic.-20	dic.-21
Estado de Ganancias y Pérdidas					
Ingresos	**10,073.9**	**2,400.0**	**-4,173.7**	**2,400.0**	**2,400.0**
Ingresos sin valor razonable	**2,400.0**	**2,400.0**	**2,400.0**	**2,400.0**	**2,400.1**
Ingresos por alquiler	2,400.0	2,400.0	2,400.0	2,400.0	2,400.0
Ganancia neta por cambios en el valor razonable de la prop. de inv.	7,673.9	0.0	-6,573.7	0.0	0.0
Otros Ingresos	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1
Gastos generales y administrativos	**203.1**	**175.2**	**179.1**	**180.3**	**911.7**
Legales	0.0	0.0	0.0	57.3	0.0
Honorarios profesionales	0.0	54.5	65.9	41.1	85.4
Servicio de seguridad	0.0	46.2	46.4	28.7	0.0
Tecnología	0.0	36.8	36.8	37.0	36.0
Impuestos	0.0	24.8	10.1	16.0	384.1
Reparación y mantenimiento	0.0	0.5	0.0	0.0	0.0
Emisión de bonos	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Otros	0.0	10.5	17.9	0.2	0.2
Costos Financiero	0.0	0.0	0.0	0.0	403.9
Depreciación	1.1	0.7	0.0	0.0	0.0
Total de gastos	**203.1**	**175.9**	**179.1**	**180.3**	**911.7**
Margen Operacional neto	**9,869.7**	**2,224.1**	**-4,352.8**	**2,219.7**	**1,488.4**
Margen Operacional neto sin valor razonable	**2,196.9**	**2,224.1**	**2,220.9**	**2,219.7**	**1,488.4**
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	9,869.7	2,224.1	-4,352.8	2,219.7	1,488.4
Ganancia antes de impuesto sobre la renta sin valor razonable	9,869.7	2,224.1	2,220.9	2,219.7	1,488.4
Impuesto sobre la renta	1,302.0	244.2	29.2	227.8	49.8
Corriente	0.0	221.7	225.9	227.8	49.8
Impuesto diferido	0.0	22.5	-196.8	0.0	0.0
Ganancia/Pérdida neta	**8,567.7**	**1,979.9**	**-4,382.0**	**1,991.9**	**1,438.6**
Ganancia/Pérdida neta sin valor razonable	**8,567.7**	**1,979.9**	**2,191.7**	**1,991.9**	**1,438.6**

Fuente: Avner Perry Investments, S.A. / Elaboración: PCR

INDICADORES FINANCIEROS

Indicadores Financieros Avner Perry Investments, S.A.	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21
Solvencia					
Pasivo total/Patrimonio (veces)	4.6	3.4	6.2	4.0	3.3
Pasivo total/Activo total (veces)	0.8	0.8	0.9	0.8	0.8
Patrimonio/Pasivos	21.5%	29.4%	16.1%	24.7%	30.7%
Patrimonio/Activos	17.7%	22.7%	13.8%	19.8%	23.5%
Rentabilidad					
ROA	21.7%	5.0%	-13.4%	6.1%	4.3%
ROE	122.6%	22.1%	-96.4%	30.6%	18.2%
Liquidez					
Liquidez General	0.41	0.05	0.10	0.25	2.30
Márgenes de Rentabilidad					
Margen operacional neto	98.0%	92.67%	104.29%	92.49%	62.02%
Margen neto	85.0%	82.50%	104.99%	83.00%	59.94%
Margen operacional neto*	91.49%	92.07%	92.54%	92.49%	62.02%
Margen neto*	411.24%	82.50%	91.32%	83.00%	59.94%

*No incluye valor razonable

Fuente: Avner Perry Investments, S.A. / Elaboración: PCR

Nota sobre información empleada para el análisis

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales, sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información.

NOTARÍA PÚBLICA PRIMERA
Circuito Notarial de Panamá
REPÚBLICA DE PANAMÁ

REPUBLICA DE PANAMA
30.III.23 B/0000800
F 302141

----------DECLARACIÓN JURADA----------

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los treinta (30) días del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), ante mí, JORGE ELIEZER GANTES SINGH, Notario Público Primero del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número Ocho-Quinientos nueve-Novecientos ochenta y cinco (8-509-985), comparecieron personalmente: RAFAEL GUSTAVO ROCHA AUGUSTO, varón, brasileño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número E guión ocho guión uno uno nueve ocho dos seis (E-8-119826),en su condición de Tesorero y Gerente General de AVNER PERRY INVESTMENTS, S.A., sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita a la Ficha seiscientos veintidós mil setecientos setenta y seis (622776), Documento un millón trescientos setenta y seis mil doscientos sesenta y tres (1376263) de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, y JOSÉ HENRIQUE MACHADO FRÍAS, varón, brasileño, mayor de edad, con carné de residente permanente E guión ocho guión uno dos uno nueve uno cinco (E-8-121915) en su condición de Director Financiero de la referida sociedad anónima AVNER PERRY INVESTMENTS, S.A., todos con residencia en Avenida José María Torrijos, Urbanización Las Mañanitas, ciudad de Panamá, República de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento al Acuerdo número ocho (8) de veintidós (22) de mayo del dos mil (2000), por el cual se adoptan las Normas Aplicables a la Forma y Contenido de los Estados Financieros, según el mismo ha sido adicionado y modificado por diversos acuerdos, entre ellos, por el Acuerdo número diez (10) de diecisiete (17) de agosto de dos mil uno (2001), el artículo tercero del Acuerdo número siete (7) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002), el Acuerdo número tres (3) de treinta y uno (31) de marzo de dos mil cinco (2005), y el Acuerdo

número seis (6) de doce (12) de agosto de dos mil once (2011) todos estos acuerdos expedidos por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia, bajo la gravedad de juramento, lo siguiente:----------

Los suscritos declarantes, RAFAEL GUSTAVO ROCHA AUGUSTO, varón, brasileño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número E guión ocho guión uno uno nueve ocho dos seis (E-8-119826), en su condición de Tesorero y Gerente General de AVNER PERRY INVESTMENTS, S.A., sociedad anónima registrada como Emisor ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá mediante Resolución número SMV No. quinientos cuarenta y dos guión veinte (542-20) de diecisiete (17) de diciembre del dos mil veinte (2020), modificada mediante Resolución no. SMV guión trescientos cuarenta guión veintidós (SMV-340-22) del once (11) de octubre de dos mil veintidós (2022), según consta en los archivos de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá (en adelante "Avner Perry"), y JOSÉ HENRIQUE MACHADO FRÍAS, varón, brasileño, mayor de edad, con carné de residente permanente E guión ocho guión uno dos uno nueve uno cinco (E-8-121915), en su condición de Director Financiero de Avner Perry (en adelante identificados como los "Firmantes"), en cumplimiento a lo dispuesto en el Acuerdo número ocho (8) de veintidós (22) de mayo del dos mil (2000), por el cual se adoptan las Normas Aplicables a la Forma y Contenido de los Estados Financieros, según el mismo ha sido adicionado y modificado por diversos acuerdos, entre ellos, por el Acuerdo número diez (10) de diecisiete (17) de agosto de dos mil uno (2001), el artículo tercero del Acuerdo número siete (7) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002), el Acuerdo número tres (3) de treinta y uno (31) de marzo de dos mil cinco (2005), y el Acuerdo número seis (6) de doce (12) de agosto de dos mil once (2011), todos estos acuerdos expedidos por la referida Superintendencia del Mercado

REPUBLICA DE PANAMA
30.III.23 B/0000800
P 302141

de Valores, por este medio declaramos y dejamos constancia, bajo la gravedad de juramento, para su transcripción y posterior firma ante Notario Público lo siguiente:----------

(a) Que los Firmantes hemos revisado el Estado Financiero Anual de Avner Perry correspondiente al año dos mil veintidós (2022) (en adelante referido como los "Estados Financieros Auditados").---------

(b) Que a juicio de los Firmantes, los Estados Financieros Auditados de Avner Perry _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 ocho (8) de julio 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 las circunstancias en las que fueron hechas.----------

(c) Que a juicio de los Firmantes los Estados Financieros Auditados de Avner Perry 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 Avner Perry, para el período correspondiente.----------

(d) Que los Firmantes:----------

d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en Avner Perry.----------

d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre Avner Perry, sea hecha de su conocimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados.----------

d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de Avner Perry_dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros Auditados.----------

d.4 Han presentado en los Estados Financieros Auditados sus

conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.----------

(e) Que los Firmantes han revelado a los auditores de Avner Perry, 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 Avner Perry para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente 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 Avner Perry.----------

(f) Que los Firmantes han revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de Avner Perry, 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 Avner Perry.----------

La presente Declaración Jurada por los Firmantes se hace para ser adjuntada a los Estados Financieros Anuales Auditados de Avner Perry correspondientes al año dos mil veintidós (2022) que se presentarán a la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá y para dar cumplimiento a las normas indicadas al principio de esta declaración jurada, con relación a los referidos Estados Financieros Anuales Auditados.----------

La presente Declaración Jurada por los Firmantes se hace con conocimiento de lo tipificado en el Artículo trescientos ochenta y cinco (385) del Código Penal de la República de Panamá que tipifica el Delito de Falso Testimonio.----------

NOTARÍA PÚBLICA PRIMERA
Circuito Notarial de Panamá
REPÚBLICA DE PANAMÁ

REPUBLICA DE PANAMA
30.III.23 B/0000800
P 302141

Habiéndosele leído a los comparecientes esta Declaración Jurada y certificación Notarial en presencia de las testigos instrumentales YIPSA AVILA DE BURNETT, con cédula número Seis-Cuarenta y siete-Mil cuatrocientos ochenta y seis (6-47-1486) y ALICIA DEL ROSARIO DE CLARKE, con cédula número Dos-Ochenta y cuatro-Doscientos dos (2-84-202), mayores de edad, vecinas de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para el cargo, la encontraron todos conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos ante mí para constancia, el Notario que doy fe.----------

RAFAEL GUSTAVO ROCHA AUGUSTO

JOSE HENRIQUE MACHADO FRÍAS

YIPSA AVILA de BURNETT

ALICIA DEL ROSARIO de CLARKE

Lic. Jorge E. Gantes S.
Notario Público Primero

LICDO. JORGE ELIEZER GANTES SINGH

NOTARIO PÚBLICO PRIMERO DEL CIRCUITO DE PANAMÁ