SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

FORMULARIO IN-T

INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

Al 31 de marzo de 2023

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

I PARTE - ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ:

Para el período terminado el 31 de marzo de 2023, los activos totales del Emisor ascendían a B/. 40,673,182 siendo la propiedad de inversión su activo más significativo por B/. 34,941,176 el cual representa el 86% de los activos.

Los pasivos totales del Emisor eran B/. 21,032,271 producto principal del bono por pagar suscrito con BAC International Bank, Inc.

El Emisor registra un índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) de 1.46

B. RECURSOS DE CAPITAL:

Los recursos de capital se manejan a través de su propia actividad económica. Al 31 de marzo de 2023, el Emisor contaba con un capital pagado de B/. 10,000 y un patrimonio de B/. 19,640,911 El endeudamiento financiero del emisor, medido como deuda financiera sobre patrimonio es de 0.87 veces, tomando los bonos por pagar como la deuda financiera del Emisor.

C. RESULTADO DE LAS OPERACIONES:

Las operaciones del Emisor han mantenido su giro normal donde los ingresos se mantuvieran estables y su margen se mantiene estable. El Emisor devengó ingresos por B/. 900,000.00 durante el trimestre del 01 de enero de 2023 al 31 de marzo de 2023.

D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

Ya pasados los efectos de la enfermedad COVID-19 causada por el coronavirus, sin embargo todavía continúa generando un impacto en la economía, añadidas a la geopolítica de guerra en Ucrania e inflación mundial elevada, pero las actividades de Avner Perry, relacionadas con el arrendamiento y administración de sus propiedades inmobiliarias, no sufrieron impacto negativo porque su cliente, Galores Refrigerados, continua generando niveles operacionales y de ocupación saludables en su operación de logística de cadena de frio lo que les ha permitido mantener los pagos de canon de arrendamiento. Aunque hay una incertidumbre en cuanto al impacto y la duración los altos precios de los combustibles, Avner Perry 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 los precios de los combustibles.

II PARTE - ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS

Adjunto los estados financieros interinos de Avner Perry Investments S.A. correspondientes al periodo del 01 de enero de 2023 al 31 de marzo de 2023.

III PARTE - ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS DE GARANTES O FIADORES

No aplica.

IV PARTE - CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

No aplica.

V PARTE - DIVULGACIÓN

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

Rafael Rocha
Apoderado Legal

Avner Perry Investments, S.A.

(Entidad 100% propiedad de EMERGENT MX HOLDCO 2 LTD.)

Estados financieros interinos por los doce meses terminados el
31 de marzo de 2023

Contenido

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

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Señores
Accionistas y Junta Directiva
Avner Perry Investments, S.A.

Hemos revisado los Estados Financieros que se acompañan de Avner Perry Investments, S.A. al 31 de marzo de 2023, los cuales abarcan el estado de situación financiera y el estado de resultado integral , por el periodo terminado a esa fecha, con el propósito de expresar una opinión en cuanto a si los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la empresa, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF).

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 – Información Financiera Intermedia de las normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de los Estados Financieros intermedios que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.
Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de los Estados Financieros intermedios con base en nuestra revisión. Efectuamos nuestra revisión de conformidad con Normas Internacionales de Auditoria. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la revisión para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros intermedios para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

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

La compañía cuenta con los recursos adecuados para continuar operando en un futuro posible, por lo que según nuestra opinión es un negocio en marcha, ya que no espera que la interrupción global causada por el COVID-19 y las medidas locales tomadas por el gobierno y las autoridades de salud, así como el incremento de los precios de los combustibles tengan un impacto negativo en la recaudación de los cobros y los flujos de efectivo resultantes de los pagos.

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros intermedios presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Avner Perry Investments, S.A. al 31 de marzo de 2023, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los doce meses terminados en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad No.34 – Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Yolanda Guevara
CPA No. 0071-2018

25 de mayo de 2023
Panamá, República de Panamá

AVNER PERRY INVESTMENTS, S.A.
(Entidad 100% subsidiaria de Emergent MX Holdco 2 Ltd)
Estado de situación financiera
Al 31 de marzo de 2023 y cifras comparativas al 31 de marzo de 2022
(En balboas)

Activos	**notas**	**marzo-23**	**diciembre-22**
Activos corrientes			
Efectivo	5	1,230,362	1,109,060
Efectivo restringido		916,201	945,062
Alquiler por cobrar futuro,porción corriente		333,333	333,333
Impuesto pagado por anticipado		147,619	147,619
Otros activos		146,455	
Total de Activos corrientes		2,773,970	2,535,074
Activos no corrientes			
Otros activos			0
Propiedades de inversión	6	34,941,176	34,941,176
Construcciones en proceso		2,624,702	37,284
Alquileres por cobrar futuro,porción no corriente		333,334	333,334
Total de Activos no corrientes		37,899,212	35,311,794
Total de Activos		40,673,182	37,846,868
Pasivos y patrimonio			
Pasivo			
Pasivos corrientes			
Bonos por pagar, porsión corriente		1,500,000	2,000,000
Cuenta por pagar :			
Comerciales		80,116	49,946
Otros pasivos		7	43,401
Total de cuentas por pagar		80,123	93,347
Intereses por pagar de bonos		192,591	193,110
Imouesto sobre la renta por pagar			
Otros Pasivos		130,547	140,802
Total de Pasivos corrientes		1,903,261	2,427,259
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar, porcíon no corrientes	4	17,714,108	17,709,178
Préstamo por pagar			-
Déposito en garantía recibido de partes relacionada		200,000	200,000
Pasivo por impuesto diferido		1,214,902	1,214,902
Total de Pasivos no corrientes		19,129,010	19,124,080
Total de Pasivos		21,032,271	21,551,339
Posición de los accionistas:			
Acciones comunes	7	10,000	10,000
Aporte adicional de capital		8,005,323	5,095,244
Utilidades no distribuidas		11,625,588	11,190,285
Total de patrimonio		19,640,911	16,295,529
Total de pasivos y patrimonio		40,673,182	37,846,868

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
Trimestre de enero a marzo de 2023 y cifras comparativas de enero a marzo de 2022
(En balboas)

	notas	Trimestre enero a marzo		anual	
		2023	2022	2023 marzo	2022 diciembre
Ingresos:					
Arrendamiento de locales	4	900,000	600,000	900,000	3,266,667
Otros Ingresos			-		40
Incremento en el valor razonable de propiedad de inversion					2,148,176
Total de Ingresos		900,000	600,000	900,000	5,414,883
Gastos:					
Generales y administrativos	8	464,697	451,434	464,697	1,896,895
Depreciación					
Total de Gastos		464,697	451,434	464,697	1,896,895
Utilidad antes de impuesto sobre la renta		435,303	148,566	435,303	3,517,988
Impuesto sobre la renta	9	26,626	(45,501)	26,626	231,112
Utilidad Neta del Periodo		408,677	194,067	408,677	3,286,876

Avner Perry Investments, S.A.
(Entidad 100% subsidiaria de Emergent MX Holdco 2 Ltd)

Estado de cambios en el patrimonio
Por los tres meses terminado el 31 de marzo de 2023 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

	Acciones comunes	Aporte adiconal de capital	(Déficit) ganancias acumuladas	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2021	10,000		8,033,129	8,043,129
Aporte adicional de capital		5,095,244		5,095,244
Ganancia del año	-		3,286,876	3,286,876
Impuesto complementario	-		(129,720)	(129,720)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	10,000	5,095,244	11,190,285	16,295,529
Ganancia al 31 de marzo de 2023	-		435,303	435,303
Aporte de Capital		2,910,079		2,910,079
Impuesto complementario	-			-
Saldo al 31 de marzo de 2023	10,000	8,005,323	11,625,588	19,640,911

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 los tres meses terminados el 31 de marzo de 2023 y cifras comparativas al 31 de diciembre de 2022
(En balboas)

	Notas	2023	2022
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Ganancia del año		408,677	3,286,876
Ajuste por:			
Impuesto sobre la renta	9	26,626	231,112
Incremento en el valor razonable de propiedad de inversión			(2,148,176)
costos financieros		-	1,347,515
Cambios en el capital de trabajo:			
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar parte relacionada			195,000
Alquileres por cobrar futuro			(666,667)
Disminución (aumento) en otras cuentas por cobrar		-	
Disminución (aumento) en cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		(13,224)	93,347
Disminución (aumento) en gastos pagados por anticipados			
Aumento (disminución) en otros pasivos		(10,255)	157,239
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		411,824	2,496,246
Intereses pagados		(519)	(1,391,014)
Impuesto sobre la renta pagado		-	-
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		411,305	1,105,232
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Cambio en el efectivo restringido		28,861	(945,062)
Otros Activos		(146,455)	1,786
Construcciones en proceso		(2,587,418)	(37,284)
Efectivo neto usado en las actividades de inversion		(2,705,012)	(980,560)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Emisión de bonos por pagar		(495,070)	19,704,249
Pagos de préstamos por pagar a parte relacionada	4	-	(19,300,000)
Producto de nuevo prestamo de parte relacionada			-
Producto de nuevo préstamo bancario			20,000,000
Pago de préstamo bancario			(20,000,000)
Aporte a Capital		2,910,079	
Impuesto complementario			(5,977)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		2,415,009	398,272
(Disminución) aumento neto del efectivo y depósitos en bancos		121,302	522,944
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año		1,109,060	586,116
Efectivo y depósitos en bancos al final del año	5	1,230,362	1,109,060

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

Avner Perry Investments, S.A.
(Entidad 100% propiedad de EMERGENT MX HOLDCO 2 LTD.)

Informe de los estados financieros por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 y cifras comparativas al 31 de marzo de 2023

1. Información general

Avner Perry Investments, S. A. (la Compañía) está constituida bajo las leyes de la República de Panamá. Inició operaciones en el año 2008. Su actividad principal es el cobro de arrendamiento, administración y mantenimiento de bienes inmuebles propios, y otras actividades asociadas. A partir del 1º de septiembre de 2021, la Compañía pasó de ser propiedad de Fundación Pineral, a ser 100% propiedad 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 Mañanitas, Ave. José María Torrijos, Edificio Galores.

La Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá certifica que la empresa se encuentra registrada mediante Resolución SMV Nº 542-20 de 17 de diciembre de 2020, para un Programa Rotativos de Bonos Corporativos por un monto total de hasta Cincuenta Millones de Dólares (B/. 50,000,000.00), emitidos a 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 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%.

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

2.1 Modificaciones a las NIIFs que son efectivas de manera obligatoria

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

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

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

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

i. Arrendamiento donde la Compañía es arrendatario

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

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

Además, la Compañía ya no reconocerá provisiones para arrendamiento operativos que considere onerosos. En su lugar, la Compañía incluirá los pagos adeudados en virtud del arrendamiento en su pasivo por arrendamiento.
No se espera que tenga un impacto significativo sobre los arrendamientos financieros de la Compañía.

ii. Arrendamientos donde la Compañía es arrendadora

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

Otras normas

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

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

3. Políticas de contabilidad significativas

3.1 Base de preparación

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

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

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

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

- *Las entradas del Nivel 1*: son precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos para los cuales la entidad tiene acceso a la fecha de medición;
- *Las entradas del Nivel 2*: son entradas, diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables para un activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente; y
- *Las entradas del Nivel 3*: son entradas no observables para un activo o pasivo.

3.2 *Negocio en marcha*

Los Directivos tienen expectativas razonables de que la Compañía cuenta con los recursos necesarios para continuar operando en el futuro previsible.

A pesar de la Pandemia mundial (COVID-19), la compañía ha tomado medidas y se ha analizado la liquidez y riesgos de créditos, lo cual ha permitido determinar que puede continuar funcionando como un negocio en marcha.

3.3 Activos financieros

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

3.3.1 Método de la tasa de interés efectiva

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

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

3.3.2 Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

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

3.4 Propiedades de inversión

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

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

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

3.5 Pasivos e instrumentos de capital

3.5.1 Otros pasivos

Los otros pasivos se registran a su valor nominal.

3.5.2 Baja en cuentas de pasivos financieros

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

3.6 Reconocimiento de ingresos

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

3.6.1 Ingresos por alquiler de locales

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

3.7 Arrendamientos

El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al importe en libros del activo arrendado, y reconocidos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

3.8 Impuesto sobre la renta

3.8.1 Impuesto corriente

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

3.8.2 Impuesto diferido

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

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

3.9 Moneda funcional

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

4. Transacciones con partes relacionadas

Avner Perry Investments, S.A.
(Entidad 100% propiedad de EMERGENT MX HOLDCO 2 LTD.)

Informe de los estados financieros por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 y cifras comparativas al 31 de marzo de 2023

	2023	2022
Activos:		
Cuenta por cobrar partes relacionadas	-	-
Total de activos	-	-
Pasivos:		
Cuentas por pagar partes relacionadas	200,000	200,000
Préstamos por pagar partes relacionadas	-	24,939,693
Total de pasivos	200,000	25,139,693
Ingresos		
Ingresos por alquiler	900,000	600,000
Total ingresos	900,000	600,000

El préstamo por pagar, recibido de "Emergent MX Holdco 2 Ltd.", antes "Chanise Capital Inc", está pactado a una tasa de interés contractual de 5%; el préstamo devengó intereses durante el periodo de enero a marzo 2022 por un monto de B/. 302,911 dicho saldo del préstamo con parte relacionada fue pagado a Abril 2022.

El préstamo total por pagar a parte relacionada fue pagado en Abril 2022, mediante financiamiento adquirido por contrato de préstamo puente suscrito con el Banco BAC International Bank, Inc.

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

	2023	2022
Saldo al inicio del año	-	24,636,782
Pagos de préstamo	-	-
Intereses por pagar partes relacionadas		302,911
Producto del nuevo prestamo partes relacionadas		-
Saldo al final del año	-	24,939,693

5. Efectivo y equivalente de efectivo

	2023	2022
Cuentas corrientes	2,146,563	1,314,111

6. Propiedad de inversión

La propiedad de inversión se presenta de la siguiente manera:

	2023	2022
Valor razonable		
Propiedades de inversión	34,941,176	34,941,176

	2023	2022
Saldo al inicio del año	34,941,176	32,793,000
Disminuciones		-
Ganancia sobre revaluación de propiedades	-	2,148,176
Saldo al final del año	34,941,176	34,941,176

6.1 Medición del valor razonable de las propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 31 de marzo de 2023, se obtuvo a través del avalúo realizado el 25 de enero de 2023 por Panamericana de Avalúos, S.A., valuadores independientes no relacionados con la Compañía.

El valor razonable de la propiedad de inversión al 31 de marzo de 2023 es B/. 34,941,176 (2022: 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.

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

Enfoque comparativo

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

Enfoque de capitalización de rentas - valor sobre la renta

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

Enfoque de valor de liquidación o de venta rápida

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

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

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

7. Acciones comunes

Al 31 de marzo de 2023, el capital contable en acciones es de 100 acciones comunes autorizadas, con valor nominal, de B/. 100 cada una pagadas y en circulación.

Mediante acta de la junta directiva se determinó reconocer parte del préstamo con parte relacionada como aporte de capital por un monto de B/. 5,095,244

8. Gastos generales y administrativos

Los otros gastos se detallan a continuación:

	2023	2022
Intereses de prestamo	(394,335)	(302,911)
Impuestos	(13,662)	(112,646)
Honorarios por servicios profesionales	(45,967)	(22,271)
Otros gastos	(10,732)	(13,606)
Total	(464,697)	(451,434)

9. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive el período terminado el 31 de diciembre de 2021, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

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

	2023	2022
Corriente	26,626	(45,501)
Impuesto diferido	(1,214,902)	
	(1,188,276)	(45,501)

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

	2023	2022
Ganancia financiera antes de impuesto sobre la renta	435,303	148,566
Menos:		
Impuesto sobre la renta considerando la tasa efectiva del 25%	108,826	37,142
Costos y gastos exentos y/o no deducibles	-	-
Cambio valor razonable de la propiedad de inversión		
Depreciación por el método del costo	(82,200)	(82,642)
Impuesto sobre la renta corriente	26,626	(45,501)

10. Valor razonable de instrumentos financieros

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

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

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

	2023			2022		
	Valor en libros	Valor razonable	Nivel	Valor en libros	Valor razonable	Nivel
Activos financieros						
Efectivo y depósitos en bancos	2,146,563	2,146,563	2	1,314,111	1,314,111	2
cuentas por cobrar relacionadas				-	-	
Total de activos financieros	2,146,563	2,146,563		1,314,111	1,314,111	

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

11. Administración de riesgos de instrumentos financieros

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

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

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

Factores de riesgos financieros

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

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

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

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

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

Administración del riesgo de capital

Los objetivos principales de la Compañía al administrar el capital son mantener su capacidad de continuar como un negocio en marcha para generar retornos al accionista, así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca los costos de obtención de capital. Para mantener una estructura de capital óptima, se toman en consideración factores tales como: monto de dividendos a pagar, retorno de capital al accionista o emisión de acciones.