Bayport Enterprises, S.A.

Estados financieros por el periodo terminado el 30 de junio de 2022, e Informe del Contador Público Autorizado

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

Bayport Enterprises, S.A.

CONTENIDO

INFORME DEL CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO	I
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 – 32

INFORME DE COMPILACION

Señores
Bayport Enterprises, S.A.
Accionistas y Junta Directiva

Sobre la base de la información proporcionada por la Administración hemos compilado, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad aplicable a trabajos de compilación, el estado de situación financiera de **Bayport Enterprises, S.A.** al 30 de junio de 2022 y el estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo por el período terminado al 30 de junio de 2022.

La administración es responsable de estos estados financieros. Nosotros no hemos auditado o revisado los estados financieros que se acompañan y, en consecuencia, no expresamos una opinión o ninguna otra forma de seguridad sobre ellos.

Maria Luisa Benalcázar R.
Contador Público Autorizado
Licencia de idoneidad No. 7788

03 de agosto de 2022
Panamá, Rep. de Panamá

Bayport Enterprises, S. A.

Estado de Situación Financiera
al 30 de junio de 2022
(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	30 de junio 2022 (compilado)	31 diciembre 2021 (auditado)
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	6	211,021,704	210,995,354
Inversión en asociada	7	4,198,831	4,198,831
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	11	8,863,178	-
Otros activos	9	1,208,997	1,185,442
Total de activos no corrientes		225,292,710	216,379,627
Activos corrientes			
Arrendamientos por cobrar	8	2,632,949	2,471,804
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	11	219,113	219,130
Otros activos	9	2,709,248	2,251,955
Efectivo y equivalentes de efectivo	10	9,034,552	10,419,753
Total de activos corrientes		14,595,862	15,362,642
Total de activos		239,888,572	231,742,269
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos no corrientes			
Bonos corporativos	12	40,500,000	32,170,536
Depósitos de garantía de arrendatarios		963,343	958,875
Total de pasivos no corrientes		41,463,343	33,129,411
Pasivos corrientes			
Bonos corporativos	12	3,500,000	4,084,973
Cuentas por pagar comerciales		604,507	908,087
Otros pasivos		903,514	732,018
Total de pasivos corrientes		5,008,021	5,725,078
Total de pasivos		46,471,364	38,854,489
Patrimonio			
Acciones comunes	13	2,635,360	2,635,360
Utilidades retenidas		191,894,510	191,365,082
Impuesto complementario		(1,112,662)	(1,112,662)
Total de patrimonio		193,417,208	192,887,780
Total de pasivos y patrimonio		239,888,572	231,742,269

Las notas de las páginas 5 a la 32 son parte integral de estos estados financieros.

Bayport Enterprises, S. A.

Estado de Resultados
por los seis meses terminados el 30 de junio de 2022
(Cifras en Balboas)

	Notas	Tres meses Terminados el 30 de junio de 2022	Tres meses Terminados el 30 de junio de 2021	Seis meses Terminados el 30 de junio de 2022	Seis meses Terminados el 30 de junio de 2021
Ingresos por renta de propiedades de inversión	15	2,966,485	3,455,531	5,861,768	6,205,137
Ingresos por servicios a los arrendatarios	15	62,609	51,112	132,309	93,733
Gastos directos relacionados a las propiedades de inversión	16	(578,562)	(310,463)	(920,247)	(574,726)
Ingreso por renta de propiedades, neto		2,450,532	3,196,180	5,073,830	5,724,144
Gastos de administración	16	(394,025)	(193,818)	(706,627)	(557,897)
Utilidad operativa		2,056,507	3,002,362	4,367,203	5,166,247
Ingresos financieros		296,631	313,430	296,631	313,430
Costos financieros		(722,792)	(560,817)	(1,232,262)	(1,121,947)
Costos financieros, neto		(426,161)	(247,387)	(935,631)	(808,517)
Utilidad neta		1,630,346	2,754,975	3,431,572	4,357,730
Utilidad por acción	14	15.73	26.58	33.11	42.04

Las notas de las páginas 5 a la 32 son parte integral de estos estados financieros.

Bayport Enterprises, S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
por los seis meses terminados el 30 de junio de 2022
(Cifras en Balboas)

	Acciones Comunes	Utilidades retenidas	Impuesto complementario	Total de patrimonio
Saldo al 1 de enero 2021	**2,635,360**	**183,854,058**	**(1,112,662)**	**185,376,756**
Resultados integrales				
Utilidad del año	-	10,154,048	-	10,154,048
Total de Resultados integrales	**-**	**10,154,048**	**-**	**10,154,048**
Transacciones con los propietarios				
Contribuciones y distribuciones:				
Dividendos pagados	-	(2,643,024)	-	(2,643,024)
Total de transacciones con los propietarios	**-**	**(2,643,024)**	**-**	**(2,643,024)**
Saldo al 31 de diciembre de 2021 (auditado)	**2,635,360**	**191,365,082**	**(1,112,662)**	**192,887,780**
Saldo al 1 de enero 2022	**2,635,360**	**191,365,082**	**(1,112,662)**	**192,887,780**
Resultados integrales				
Utilidad del período	-	3,431,572	-	3,431,572
Total de resultados integrales	**-**	**3,431,572**	**-**	**3,431,572**
Transacciones con los propietarios				
Contribuciones y distribuciones:				
Dividendos pagados	-	(2,902,144)	-	(2,902,144)
Total de transacciones con los propietarios	**-**	**(2,902,144)**	**-**	**(2,902,144)**
Saldo al 30 de junio de 2022	**2,635,360**	**191,894,510**	**(1,112,662)**	**193,417,208**

Las notas de las páginas 5 a la 32 son parte integral de estos estados financieros.

Bayport Enterprises, S. A.

Estado de Flujos de Efectivo
por los seis meses terminados el 30 de junio de 2022
(Cifras en Balboas)

	Notas	30 de junio 2022 (compilado)	31 diciembre 2021 (auditado)
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta		3,431,572	10,154,048
Ajustes por:			
Ajuste en valor razonable de propiedades de inversión	6	-	(4,115,638)
Costos financieros, neto		935,631	1,919,188
Deterioro de arrendamientos por cobrar	8	-	85,831
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Arrendamientos por cobrar		(161,145)	(622,882)
Otros activos		(480,848)	113,475
Cuentas por pagar comerciales		(303,580)	290,285
Otros pasivos		171,496	(46,614)
Intereses pagados		(1,010,748)	(2,165,682)
Depósitos de garantía de arrendamientos		4,468	(3,626)
Efectivo neto proveniente por las actividades de operación		2,586,846	5,608,385
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones en propiedades de inversión		(26,350)	(2,124)
Depósitos a plazo con vencimiento mayor a tres meses		4,418,060	1,229,560
Intereses recibidos		296,631	278,139
Efectivo neto (utilizado en) proveniente por las actividades de inversión		4,688,341	1,505,575
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Pago a bonos corporativos		(36,477,022)	(3,781,577)
Bonos por pagar		44,000,000	-
Cuentas por cobrar partes relacionadas		(8,863,161)	970
Dividendos pagados	13	(2,902,144)	(2,643,024)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(4,242,327)	(6,423,631)
Aumento neto de efectivo		3,032,860	690,329
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		1,826,439	1,136,110
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	10	4,859,299	1,826,439

Las notas de las páginas 5 a la 32 son parte integral de estos estados financieros.

1. Información general

Bayport Enterprises, S. A. (la "Compañía") está constituida en la República de Panamá mediante Escritura Pública No.17650 del 30 de diciembre de 1997. Su principal actividad de negocio es el arrendamiento de bienes inmuebles. La sociedad fue reformada íntegramente mediante Escritura Pública No. 5849 de la Notaría Segunda del Circuito Notarial de Panamá del 14 de julio de 2015.

La Compañía ha sido registrada como una sociedad de inversión inmobiliaria ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, mediante Resolución SMV No.139-16 de 15 de marzo de 2016. Actualmente, la Compañía es propietaria de la mayoría de las oficinas y locales comerciales ubicados en cuatro (4) inmuebles localizados en la República de Panamá, y se dedica a arrendarlas, recibiendo cánones de arrendamiento periódicos. Estos cuatro (4) inmuebles, son: Torre de las Américas, Plaza Credicorp Bank, PH Albrook Commercial Park y Plaza New York.

Mediante Resolución No. SMV-778-16 de 1 de diciembre de 2016 y No. SMV-275-18 de 15 de junio de 2018, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a la Compañía a realizar oferta pública de bonos corporativos rotativos y oferta pública de venta de hasta 20,000 acciones comunes clase "B"; respectivamente. Ambas ofertas públicas se llevaron a cabo por medio de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. (LATINEX).

Aspectos fiscales - régimen de incentivos para sociedades de inversión inmobiliaria
Mediante resolución No.201-7825 de 6 de diciembre de 2018 emitida por la Dirección General de Ingresos (DGI) del Ministerio de Economía y Finanzas se ordena la inscripción de la Compañía en el registro de sociedades de inversión inmobiliaria, para acogerse al régimen especial de tributación del impuesto sobre la renta, de acuerdo con el parágrafo 2 del Artículo No. 706 del Código Fiscal. Los beneficios fiscales establecidos en el régimen de incentivo generado para las sociedades de inversión inmobiliaria incluyen la exoneración del impuesto sobre la renta ya que el mismo recaerá sobre los tenedores de las cuotas de participación según corresponda.

La Compañía no cuenta con subsidiarias. El domicilio comercial de la Compañía se encuentra en el PH Torre de Las Américas, Planta Baja, Punta Pacífica, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Exerbro Ltd. es la entidad tenedora del 100% de las acciones comunes, clase A., la cual es una entidad registrada con No. 46745 el 10 de julio de 1991 bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas. Su objeto social consiste en ser tenedora de acciones. Su domicilio actual está en Trident Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town Tortola, Islas Vírgenes Británicas.

2. Base de preparación

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Base de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados bajo la presunción que la Compañía opera sobre una base de negocio en marcha, aplicando la base de devengado y bajo la premisa de costo histórico, excepto por la medición de propiedades de inversión a valor razonable.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están se presentan en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, el cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América. Además, es la moneda funcional de la Compañía.

3. Cambios en políticas contables significativas

Nuevas normas adoptadas al 1 de enero de 2021

Los pronunciamientos contables que han entrado en vigor a partir del 1 de enero de 2021 y, por tanto, han sido adoptados, no tienen un impacto significativo en los resultados o situación financiera de la Compañía. Sin embargo, a partir del 1 de enero de 2021, entra en vigor por primera vez el pronunciamiento de la "Reforma de la Tasa de Interés de Referencia, Fase 2 (modificaciones a la NIIF 9, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)". La Compañía pudiera verse afectada por este pronunciamiento a partir del 1 de enero de 2022, dado los términos y condiciones de sus pasivos financieros. La administración de la Compañía se encuentra en la evaluación del impacto de este pronunciamiento.

Normas, enmiendas e interpretaciones a las normas existentes que aún no están vigentes y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía

A la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, diversas nuevas normas y modificaciones a las normas e interpretaciones existentes han sido publicadas por el IASB. Ninguna de las cuales han sido adoptadas de forma anticipada por la Compañía.

La administración anticipa que todos los pronunciamientos relevantes serán adoptados en las políticas contables de la Compañía para el primer período que inicia después de la fecha de vigencia del pronunciamiento. Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones, que no han sido adoptadas no han sido reveladas en virtud de que no se espera que tengan un impacto material en los estados financieros de la Compañía.

4. Políticas contables significativas

Información por segmentos

Al identificar sus segmentos operativos, la administración por lo general sigue las líneas de servicio de la Compañía, las cuales representan los servicios principales que proporciona la Compañía.

Las políticas de medición de la Compañía utilizadas para los reportes de segmentos conforme a la NIIF 8 son las mismas que las que se utilizan para los estados financieros, excepto ciertas partidas que no se incluyen en la determinación de los resultados de los segmentos como son los ingresos, costos y ganancias por valor razonable de propiedades de inversión.

Los segmentos operativos se informan de manera consistente con la información interna proporcionada a la máxima autoridad responsable de la toma de decisiones operativas. El máximo responsable de la toma de decisiones operativas es la persona o el grupo que asigna recursos y evalúa el desempeño de los segmentos operativos de la Compañía.

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión están representadas por aquellas propiedades que se mantienen para obtener rentas y/o para apreciación del capital (plusvalía) o ambos; y no para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Además, comprenden propiedades terminadas o en remodelación que se mantienen, o se mantendrán, para obtener ingresos por alquileres.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos asociados a la transacción y los costos financieros aplicables. Posteriormente, las propiedades de inversión se miden a valor razonable, que refleja las condiciones del mercado en la fecha de presentación. Las ganancias o pérdidas que surgen de cambios en los valores razonables de las propiedades de inversión se incluyen en el resultado del período en el que surgen.

El valor razonable se basa en precios de mercado activos, ajustados, si es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición del activo específico. Si esta información no está disponible, la Compañía utiliza métodos de valoración alternativos, como precios recientes en mercados menos activos o proyecciones de flujo de caja descontado. Las valuaciones son realizadas a la fecha del estado de situación financiera por valuadores profesionales con calificaciones profesionales reconocidas, relevantes y experiencia reciente en la ubicación y categoría de la propiedad de inversión objeto de valoración. Estas valoraciones constituyen la base para los valores en libros en los estados financieros.

El valor razonable de las propiedades de inversión refleja, entre otras cosas, los ingresos por alquileres de arrendamientos actuales y otras suposiciones que los participantes del mercado harían al fijar el precio de la propiedad bajo condiciones de mercado.

Los desembolsos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el desembolso fluirán a la Compañía y el costo de este se pueda medir de forma fiable. Todas las demás reparaciones y costos de mantenimiento se registran como gastos cuando se incurren. Cuando se reemplaza parte de una propiedad de inversión, el costo del reemplazo se incluye y se vuelve a revaluar el valor en libros de la propiedad y el valor razonable.

Las propiedades de inversión se darán de baja en cuentas del estado de situación financiera en el momento de su disposición o cuando las propiedades de inversión queden permanentemente retiradas de uso y no se esperen beneficios económicos futuros procedentes de su disposición.

Si una propiedad de inversión pasa a ser ocupada por el propietario, se reclasifica como propiedad, planta y equipo. Su valor razonable a la fecha de la reclasificación se convierte en su costo para su contabilización posterior.

Arrendamientos

La Compañía como arrendador
Los ingresos de alquiler procedentes de arrendamientos operativos en los que la Compañía es el arrendador se reconocen como ingresos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Costos directos iniciales incurridos en la obtención de un arrendamiento operativo se añaden al importe en libros del activo subyacente y se reconocen como gastos durante el plazo del arrendamiento sobre la misma base que los ingresos por arrendamiento. Los respectivos bienes arrendados son incluidos en el estado de situación de acuerdo con su naturaleza.

En la fecha de comienzo, la Compañía evalúa si es razonablemente cierto que el arrendatario ejerza una opción para ampliar el arrendamiento o comprar el activo subyacente (en caso de ser incluido en las cláusulas contractuales), o no ejerza una opción de terminar el arrendamiento. La entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes que crean un incentivo económico para que los arrendatarios ejerzan, o no, la opción, incluyendo los cambios esperados en hechos y circunstancias desde la fecha de comienzo hasta la fecha de ejercicio de la opción.

La Compañía realiza pagos a agentes por servicios relacionados con la negociación de contratos de arrendamiento con los arrendatarios de la Compañía. Los honorarios de arrendamiento se capitalizan dentro del valor en libros de las propiedades de inversión y se amortizan durante el plazo del arrendamiento.

Inversión en asociada

Una asociada es una entidad sobre la cual, la Compañía tiene una influencia significativa, pero no control sobre las políticas financieras y operacionales.

Las inversiones en asociadas se contabilizan utilizando el método de participación. Se reconocen inicialmente al costo, el cual incluye los costos de transacción. Posteriormente, a su reconocimiento inicial, el valor en libros registrado de las inversiones en asociadas se incrementa o reduce para reconocer la participación de la Compañía en los resultados y otras partidas de la utilidad integral de la asociada, hasta la fecha en donde la influencia significativa cese.

Instrumentos financieros

Reconocimiento, medición inicial y baja de instrumentos financieros
Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía forma parte de las cláusulas contractuales del instrumento financiero. Los activos financieros son dados de baja en cuentas cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y sustancialmente todos sus riesgos y beneficios se transfieren. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, cancela o expira.

Clasificación y medición inicial de los activos financieros
Excepto por aquellas cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento significativo y son medidos al precio de la transacción en conformidad con NIIF 15, todos los activos financieros son inicialmente medidos al valor razonable ajustado por los costos de la transacción (cuando aplique).

Los activos financieros son clasificados dentro de la categoría de costo amortizado. La clasificación es determinada tanto por el modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros y de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

Todos los ingresos o gastos relacionados a los activos financieros son reconocidos en resultados y presentados dentro de los ingresos y costos financieros; excepto por el deterioro el cual es presentado en una línea separada en el estado de resultados.

Medición subsecuente de los activos financieros al costo amortizado
Los activos financieros son medidos al costo amortizado si los activos cumplen las siguientes condiciones:

- se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivos contractuales; y

- los términos contractuales del activo financiero dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Después de su reconocimiento inicial, estos activos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El descuento es omitido cuando los efectos del descuento no es material.

Deterioro de activos financieros
La Compañía utiliza un enfoque simplificado en la contabilización de los arrendamientos por cobrar y reconoce la reserva para deterioro como pérdidas de crédito esperada en el tiempo de vida. Estos son los déficits esperados en los flujos de efectivo contractuales, considerando la probabilidad de incumplimiento en cualquier momento durante la vida del instrumento financiero.

Las tasas de pérdida esperada se basan en los perfiles de pago de alquileres durante un período de 24 meses anteriores a la fecha del estado de situación financiera, y toman en consideración las pérdidas crediticias históricas experimentadas en esos períodos. A través de una matriz de provisión, las tasas de pérdidas históricas se ajustan para reflejar información actual y prospectiva sobre los factores macroeconómicos que afectan el compromiso de los arrendatarios para cumplir con sus pagos de renta.

La administración utiliza la información razonable y sustentable disponible sin esfuerzo o costo desproporcionado y relevante para estimar las pérdidas crediticias esperadas, incluyendo el efecto de los pagos anticipados esperados. Parte de la información utilizada incluye factores que son específicos del arrendatario, las condiciones económicas generales y una evaluación de la dirección pronosticada y la actual de las condiciones en la fecha de presentación. Además, se utilizan fuentes de información internas y externas.

Las fuentes de información disponibles incluyen la experiencia de pérdidas crediticias históricas, informes y estadísticas externas, junto con la experiencia de otras entidades similares comparables a los cual pertenece la Compañía como Grupo Económico. Además, la Compañía ajusta la información histórica, tal como la experiencia de pérdidas crediticias, sobre la base de la información observable actual para reflejar los efectos de las condiciones actuales y su pronóstico de condiciones futuras que no afecten al periodo sobre el cual se basa la información histórica, y eliminar los efectos de las condiciones en el periodo histórico que no son relevantes para los flujos de efectivo contractuales futuros.

En algunos casos, la mejor información razonable y sustentable podría ser información histórica no ajustada, dependiendo de la naturaleza de la información histórica y de cuándo se calculó, comparada con las circunstancias en la fecha de presentación y las características del o de los arrendamientos por cobrar que están siendo considerados.

La administración revisa regularmente la metodología y supuestos utilizados para estimar las pérdidas crediticias esperadas para reducir las diferencias entre las estimaciones y la experiencia real de pérdidas crediticias esperadas.

Los arrendamientos por cobrar se dan de baja (castigos) cuando no existe una expectativa razonable de recuperación. Los indicadores de que no existe una expectativa razonable de recuperación incluyen, entre otros, la probabilidad de insolvencia o dificultades financieras significativas del arrendatario.

La Compañía considera que se produce un incumplimiento de un activo financiero cuando la contraparte no cumple los pagos contractuales dentro de los 120 días de su vencimiento.

Efectivo y equivalentes de efectivo
El efectivo y los depósitos a corto plazo en el estado de situación financiera comprenden efectivo en bancos y depósitos en caja de corto plazo y de alta liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, que son fácilmente convertibles en una cantidad conocida de efectivo y están sujetos a un riesgo insignificante de cambios en el valor.

Clasificación y medición de pasivos financieros
Los pasivos financieros de la Compañía incluyen los instrumentos de deuda emitidos (bonos), y cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Los pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable, y, cuando aplica, se ajustan por los costos de transacción, a menos que la Compañía designe un pasivo financiero al valor razonable con cambios en resultados. Subsecuentemente, los pasivos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Todos los cargos relacionados con intereses son incluidos dentro de los costos por financiamiento.

Depósitos en garantía por alquileres
La Compañía obtiene depósitos en efectivo de los arrendatarios como garantía para la devolución del inmueble al final del plazo del arrendamiento en las condiciones especificadas en los contratos de arrendamiento. Los depósitos de los arrendatarios se reconocen inicialmente a valor razonable; y posteriormente, se miden a costo amortizado de acuerdo con la NIIF 9. Cualquier diferencia entre el valor razonable inicial y el monto recibido en efectivo se incluye como un componente de los ingresos por arrendamiento operativo.

Provisiones

Las provisiones relacionadas a disputas legales, contratos onerosos y por otras reclamaciones se reconocen cuando la Compañía tiene la obligación presente como resultado de un evento pasado que probablemente lleven a una salida de recursos económicos y los montos se pueden estimar confiablemente. El tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos.

Las provisiones por reestructuración se reconocen únicamente si se ha desarrollado e implementado un plan formal detallado para la reestructuración y la administración ha anunciado al menos las principales características del plan a las personas que se vean afectadas o ha iniciado con la implementación. No se reconocen provisiones por pérdidas de operación futuras.

No se reconoce ningún pasivo en aquellos casos en los que se considere poco probable una posible salida de recursos económicos como resultado de una obligación presente, estas situaciones se revelan como pasivos contingentes a menos que la salida de recursos sea remota.

Acciones de capital

El capital social representa el valor nominal de las acciones comunes que han sido emitidas. Cualquier costo de operación asociado con la emisión de acciones se deduce de la emisión de la acción, neto de cualquier beneficio por impuestos relacionado.

En el momento de haber distribuciones de dividendos pagaderas a los accionistas, las mismas se reconocen en otros pasivos cuando los dividendos han sido aprobados en una asamblea general previo a la fecha de reporte, de lo contrario se registran como cargo contra las utilidades retenidas.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por alquileres de oficinas y locales comerciales bajo arrendamiento operativo se reconocen de forman lineal durante el plazo del arrendamiento.

Los ingresos por servicios y cargos por administración de propiedades se reconocen a medida que el servicio se provee al arrendatario.

Algunos contratos de administración de propiedades pueden incluir múltiples elementos de servicio, que se prestan a los arrendatarios.

La Compañía evalúa si los elementos individuales del servicio en el contrato son obligaciones de desempeño separadas. Cuando los contratos incluyen múltiples obligaciones de desempeño y/o componentes de arrendamiento y componentes que no son de arrendamiento, el precio de la transacción se asignará a cada obligación de desempeño (componente de arrendamiento y no arrendamiento) basado en los precios de venta independientes.

Cuando los precios de venta no son directamente observables, se estiman con base a costo más margen esperado. En el caso de contratos con precio fijo, el arrendatario paga la cantidad fija basada en un calendario de pagos. Si los servicios prestados por la Compañía superan el pago, se reconoce un activo de contrato. Si los pagos superan los servicios prestados, se reconoce un pasivo de contrato. Una cuenta por cobrar se reconoce cuando se tiene el derecho incondicional a recibir una contraprestación, el cual es el momento en que se presta el servicio y solo se requiere el paso del tiempo para que sea exigible el pago de esa contraprestación.

La Compañía reconoce una modificación en un arrendamiento operativo como un nuevo arrendamiento desde la fecha de vigencia de la modificación, considerando los pagos por arrendamiento anticipados o acumulados (devengados) relacionados con el arrendamiento original como parte de los pagos del nuevo arrendamiento.

En el caso de las otras obligaciones de desempeño no relacionadas al componente de arrendamiento, de haber acuerdos que incluyen condiciones de pago diferido que superan los doce meses, la Compañía ajusta el precio de la transacción por el componente de financiación, con el impacto reconocido como ingresos por intereses usando el método de la tasa de interés efectiva durante el período de financiación.

Ingresos y costos financieros

Los costos financieros comprenden los ingresos por intereses en cuentas bancarias con instituciones financieras y gastos por intereses por los instrumentos de deuda emitidos. Todos los ingresos y costos financieros son reconocidos en el estado de resultados utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo utiliza la tasa de interés efectiva que es la tasa que descuenta exactamente los pagos en efectivo o los pagos futuros durante la vida del instrumento financiero al valor en libros bruto del activo financiero (cuando no está deteriorado) o al costo amortizado del pasivo financiero.

5. Juicios y estimados críticos contables

Los juicios y estimados se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica ajustados por las condiciones actuales del mercado y otros factores.

Supuestos y estimados críticos contables
Propiedades de inversión: el valor razonable de las propiedades de inversión es determinado por expertos en valoración de bienes raíces utilizando técnicas de valoración reconocidas y los principios de la NIIF 13 - Medición del Valor Razonable. Para mayor referencia de los juicios y supuestos utilizados referirse a la Nota 6.

Juicios significativos en la aplicación de las políticas contables
Determinación si la propiedad es ocupada por el dueño o propiedad de inversión: la Compañía mantiene, en uno de sus edificios como propiedad de inversión, una oficina la cual se utiliza como propiedad de inversión y en parte para uso propio (funciones administrativas). Las diferentes partes de la propiedad no se pueden vender o alquilar por separado mediante contratos de arrendamiento. La Compañía alquila casi la totalidad del resto de las plantas; por lo tanto, la administración ha determinado que esta propiedad puede ser calificada en su totalidad como una propiedad de inversión ya que solo una parte insignificante es mantenida para su propio uso.

Determinación del plazo del arrendamiento: al determinar el plazo del arrendamiento, la administración considera todos los hechos y circunstancias que crean un incentivo económico para ejercer una opción de extensión, o no ejercer una opción de terminación. Opción de extensión (o períodos posteriores a la opción de terminación) solo se incluyen en el plazo del arrendamiento si se tiene certeza razonable que el arrendamiento será extendido (o no terminado).

La Compañía celebra contratos de arrendamiento que contienen opciones para extender o terminar el arrendamiento. Estas opciones, generalmente, se pueden ejercer después de un período inicial de 4 a 5 años. En la fecha de inicio, la Compañía determina si el arrendatario tiene una certeza razonable de extender el plazo del arrendamiento o no terminarlo. Para realizar este análisis, la Compañía tiene en cuenta cualquier diferencia entre los términos del contrato y los términos de mercado, cualquier inversión significativa realizada por el arrendatario en la propiedad, los costos relacionados con la terminación del arrendamiento y la importancia del activo subyacente para la operación del arrendatario.

6. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión de la Compañía se miden a valor razonable. Actualmente, la Compañía es la propietaria de la mayoría de las oficinas y locales comerciales ubicados en cuatro (4) inmuebles localizados en la República de Panamá, y se dedica a arrendarlas, recibiendo cánones de arrendamiento periódicos. Estos inmuebles son:

	Torre de las Américas	Plaza Credicorp Bank	PH Albrook Commercial Park	Plaza New York	Total
30 de junio 2022 (compilado)					
Jerarquía de valor razonable	N-3	N-3	N-3	N-3	
Valor razonable					
Al 1 de enero	139,372,070	45,091,846	11,933,538	14,597,900	210,995,354
Desembolsos capitalizados	26,350	-	-	-	26,350
Ajustes al valor razonable	-	-	-	-	-
Al 30 de junio	139,398,420	45,091,846	11,933,538	14,597,900	211,021,704
31 diciembre 2021 (auditado)					
Jerarquía de valor razonable	N-3	N-3	N-3	N-3	
Valor razonable					
Al 1 de enero	138,579,428	44,738,194	9,090,000	14,469,970	206,877,592
Desembolsos capitalizados	840	-	-	1,284	2,124
Ajustes al valor razonable	791,802	353,652	2,843,538	126,646	4,115,638
Al 31 de diciembre	139,372,070	45,091,846	11,933,538	14,597,900	210,995,354

La política de la Compañía es reconocer las transferencias hacia y desde los niveles de jerarquía del valor razonable a la fecha del suceso o cambio en las circunstancias que causaron la transferencia.

Durante el periodo del 30 de junio de 2022 y el año y 2021, la diferencia muy baja entre los niveles 1, 2 y 3.

Los bonos corporativos emitidos están garantizados por un fideicomiso de garantía en beneficio de sus tenedores. El Fideicomiso de Garantía tiene garantías estipuladas que incluyen la primera hipoteca y anticresis sobre la propiedad de inversión Torres de las Américas. El valor de avalúo independiente deberá cubrir en todo momento al menos ciento veinte por ciento (120%) del saldo de capital de los bonos corporativos.

Procesos de valoración

Las propiedades de inversión de la Compañía fueron valoradas a 31 de diciembre de 2021 por una entidad calificada a nivel profesional e independiente que ofrece servicios de avalúos de propiedades. Esta entidad cuenta con experiencia reciente realizando avalúos de propiedades en ubicaciones y segmentos similares de las propiedades de inversión valoradas.

Para todas las propiedades de inversión, su uso actual equivale al mayor y mejor uso. La Gerencia de Finanzas de la Compañía revisa para los propósitos de la información financiera, las valoraciones realizadas por la entidad independiente que le ofrece los servicios de avalúos de propiedades.

Posteriormente, los resultados de estas valoraciones son presentados a los encargados del Gobierno Corporativo de la Compañía. El proceso de revisión incluye verificar los datos relevantes utilizados en el informe del avalúo independiente; evaluar los movimientos de valoración de la propiedad en comparación con el informe del avalúo del año anterior; y sesiones con el profesional independiente que realizó la valoración.

Técnicas de valoración y datos de entrada no observables significativos

	2021 - Rango (Promedio)			
Dato de entrada no observable significativo	**Torre de las Américas**	**Plaza Credicorp Bank**	**PH Albrook Commercial Park**	**Plaza New York**
% Tasa de capitalización	7.5 – 5.5 (6.5)	7.5 – 5.5 (6.5)	7.5 – 5.5 (6.5)	7.5 – 5.5 (6.5)
B/. Precio ajustado m2	18.02 – 17.14 (17.31)	15.74 – 15.43 (15.58)	7.30 – 7.16 (7.23)	22.67 – 22.22 (22.45)

	2020 - Rango (Promedio)			
Dato de entrada no observable significativo	**Torre de las Américas**	**Plaza Credicorp Bank**	**PH Albrook Commercial Park**	**Plaza New York**
% Tasa de capitalización	8.0 – 6.0 (7.0)	8.0 – 6.0 (7.0)	8.0 – 6.0 (7.0)	8.0 – 6.0 (7.0)
B/. Precio ajustado m2	20.09 – 19.35 (19.54)	19.85 – 19.46 (19.66)	7.84 – 7.69 (7.76)	24.21 – 23.73 (23.97)

Técnica de valoración: valor de capitalización en los avalúos es un método que consiste en estimar el valor del inmueble basándose en las propiedades comparables al ingreso que produce dicho inmueble. Es un método que consiste en estimar un valor presente de los beneficios que se obtendrán en un futuro mediante el descuento de las rentas futuras.

A continuación, un análisis de sensibilidad de la medición del valor razonable a cambios en el dato de entrada no observable, principal, si un cambio en ese dato de

entrada a un importe diferente puede dar lugar a una medición del valor razonable significativamente mayor o menor.

			Efecto en el Valor Razonable	
	Dato de entrada no observable	**Sensibilidad**	**2021**	**2020**
Propiedades de inversión	Tasa de capitalización	Aumento 1%	(28,132,431)	(24,959,975)
		Disminución 1%	38,362,406	35,679,231

Otros datos utilizados en la valoración que no son observables, es el valor de renta estimado (precio ajustado m2) y los supuestos sobre las tasas de ocupación. El valor razonable se incrementa si la renta estimada y la tasa de ocupación aumentan o si la tasa de descuento (rendimientos del mercado) disminuye. La administración considera que la gama de supuestos alternativos razonablemente posibles es mayor para los valores de renta y las tasas de ocupación y que también existe una interrelación entre estos factores.

7. Inversión en asociada

La Compañía mantiene participación para futuros proyectos inmobiliarios en la siguiente entidad asociada. Ninguna asociada es material de forma individual para la Compañía.

Durante el periodo terminado al 30 de junio de 2022, su actividad principal ha sido la tenencia de activos no financieros (terrenos) para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. Por tal razón, la entidad aún no ha generado ganancia o pérdidas producto de sus operaciones.

	30 de junio 2022 (compilado)	**31 diciembre 2021 (auditado)**
Asociada – Total del importe agregado		
Locksley International Trading, S. A	4,198,831	4,198,831

8. Arrendamientos por cobrar

	30 junio 2022 (compilado)	31 diciembre 2021 (auditado)
Alquileres por cobrar de arrendatarios	2,992,032	2,830,887
Menos: provisión por pérdidas crediticias esperadas sobre alquileres por cobrar	(359,083)	(359,083)
	2,632,949	2,471,804

Movimiento de la provisión por pérdidas crediticias esperadas sobre alquileres por cobrar:

Saldo al 1 de enero de 2021	722,602
Pérdidas reconocidas durante el año	85,831
Castigos por alquileres no recuperables	(449,350)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	359,083
Saldo al 1 de enero de 2022	359,083
Pérdidas reconocidas durante el año	-
Castigos por alquileres no recuperables	-
Saldo al 30 de junio de 2022	359,083

El incremento en las pérdidas esperadas y los castigos durante el año 2021, se deben principalmente a aquellos arrendatarios que han experimentado dificultades financieras por los efectos directos o indirectos ocasionados por la epidemia COVID-19.

9. Otros activos

A continuación, un detalle de la composición de los otros activos:

	30 de junio 2022 (compilado)	31 diciembre 2021 (auditado)
Activos no corrientes		
Depósitos en garantía - consignados MIVIOT	906,699	906,699
Gastos pagados por anticipado	58,343	58,139
Otros	243,955	220,604
	1,208,997	1,185,442
Activos corrientes		
Cuenta de reserva de servicio de deuda	1,523,802	1,523,802
Comisión del Fiduciario	-	15,000
Gastos pagados por anticipado	1,185,446	713,153
	2,709,248	2,251,955
	3,918,245	3,437,397

Los depósitos en garantía consignados en el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT); generalmente, corresponden a una suma igual al canon de arrendamiento. Estos depósitos o fondos son devueltos a la Compañía al terminar el contrato de arrendamiento, salvo el caso de reclamo por el arrendatario distintos a aquellos debidos al uso o desgaste normal de los bienes; en la cual estas circunstancias deberán ser debidamente comprobadas.

La cuenta de reserva de servicio de deuda, corresponden a los fondos que se requieran para constituir una reserva equivalente en todo momento al próximo pago a capital e intereses de los bonos corporativos emitidos. Estos fondos depositados en la cuenta de reserva de servicio de deuda podrán ser utilizados por el Fiduciario, en el evento en que la Compañía no traspase al Agente de pago, los fondos necesarios para hacer el pago de capital e intereses en el plazo establecido según los términos de la emisión.

10. Efectivo y equivalentes de efectivo

A continuación, una conciliación del efectivo y equivalentes de efectivo presentado en el estado de flujos de efectivo:

	30 de junio 2022 (compilado)	31 diciembre 2021 (auditado)
Cuentas bancarias corrientes	4,859,299	1,826,439
Depósitos a plazo fijo	4,175,253	8,593,314
Total de depósitos en banco	9,034,552	10,419,753
Depósitos a plazo fijo con vencimiento original mayor a tres meses	(4,175,253)	(8,593,314)
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	4,859,299	1,826,439

11. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se presentan a continuación:

	30 junio 2022 (compilado)	31 Diciembre 2021 (auditado)
Saldos		
Cuentas por cobrar – no corriente:		
Aspen Marketing Inc.	*1,481,084*	-
Western Sports Inc.	*560,052*	-
Saturno Sky, S.A.	*750,956*	-
Greatbend Financial Inc.	*1,284,375*	-
Black Sea Mall Development, Inc.	*946,794*	-
Boulevard Santiago 07, S.A.	*843,432*	-
Eclipse Sky, S.A.	*1,699,370*	-
Pluton Sky, S.A.	*820,996*	-
Trenton Mortgage Corp.	*476,119*	-
	8,863,178	**-**
Cuentas por cobrar – corriente:		
Lowgate, Inc.	219,113	219,130
	219,113	**219,130**

12. Bonos corporativos

La emisión de bonos en series ofrecida por la Compañía en calidad de Emisor fue a través de un Programa Rotativo de Bonos Corporativos con un periodo de vigencia indefinido. Este programa rotativo ofrece a la Compañía la oportunidad de emitir nuevos valores en la medida que exista la disponibilidad según los términos del programa. En ningún momento el saldo insoluto de los bonos en circulación de las series podrá ser superior a los B/.200,000,000. En la medida en que se vayan cancelando los bonos emitidos y en circulación, la Compañía dispondrá del monto cancelado para emitir nuevos bonos. El término rotativo en este programa no significa la rotación o renovación de bonos ya emitidos. Estos deberán ser cancelados en sus respectivas fechas de vencimiento o previo, según las condiciones de redención detalladas en el prospecto informativo de los bonos.

Los bonos serán emitidos, en forma rotativa, en varias series.

Los bonos emitidos el 21 de diciembre de 2016 por US$50 millones fueron cancelados el 28 de junio de 2022.

Al 30 de junio de 2022, se está en el proceso de emisión de una nueva serie comercial por la suma de US$50 millones; de los cuales se han emitido US$44 millones.

Términos y condiciones	**Serie No. 2**
Fecha de emisión / vencimiento	27-06-2022 / 27-06-2032
Tasa de interés	Años 1-3: Fija 5.00% p.a. Años 4- en adelante: Tasa Variable de SOFR 3 M + 2.5%p.a. sujeto a una tasa mínima de 4.75% p.a.
Pago capital e intereses	Trimestral
Redención anticipada	Parcial o totalmente en una fecha de pago, una vez cumplidos tres años contados a partir de la fecha de emisión, sin penalidad alguna.
Garantías	Fideicomiso de garantía que incluye como activos relevantes: ▪ Primera hipoteca y anticresis sobre ciertos bienes inmuebles de propiedad de la Compañía (véase nota 6) ▪ Cesión irrevocable en garantía de los cánones de arrendamientos presentes y futuros, derivados de los contratos de arrendamiento suscritos entre el emisor y los arrendatarios de dichos bienes inmuebles. Los cánones de arrendamiento cubren al menos 1.25 veces el pago de capital e intereses de las series comerciales, medida de manera anual. ▪ Endoso de las pólizas de seguro de los bienes inmuebles hipotecados que cubran al menos 80% del valor actualizado de las mejoras construidas sobre ellos.

Durante el año 2021 y hasta el 30 de junio de 2022, la Compañía no ha incumplido con el pago de capital e intereses, ni con alguna cláusula, términos y condiciones de los bonos corporativos.

Cambios en los bonos corporativos que surgen de las actividades de financiación.

	30 junio 2022 (compilado)	31 diciembre 2021 (auditado)
Saldo al 1 de enero 2022	36,255,509	40,005,441
Cambios procedentes de flujos de efectivo por financiación:		
Emisión de bono	44,000,000	0
Amortización de pagos a capital	(36,255,509)	(3,781,577)
Otros cambios:		
Costos de financiamiento	1,010,748	2,197,327
Interés pagado	(1,010,748)	(2,165,682)
Saldo al 30 de junio de 2022 (compilado)	44,000,000	36,255,509

13. Acciones de capital

	30 de junio 2022 (compilado)	31 diciembre 2021 (auditado)
Acciones comunes - Autorizadas		
Clase A - con derecho a voto	100,000	100,000
Clase B - sin derecho a voto	20,000	20,000
Emitidas al 1 de enero		
Clase A	100,000	100,000
Clase B	3,648	3,648
Emitidas y pagadas totalmente al 31 de marzo 2022	103,648	103,648
Clase A - valor nominal por acción B/.1.00	100,000	100,000
Clase B - sin valor nominal por acción	2,535,360	2,535,360
Total de acciones comunes	2,635,360	2,635,360

El derecho de voto les corresponderá exclusivamente a las acciones Clase A, a razón de un (1) voto por cada acción. Las acciones Clase B no tendrán derecho a voto en las reuniones de la Junta de Accionistas de la Compañía. Las acciones Clase A y Clase B tendrán derecho a recibir los derechos económicos (dividendos y cualquier otra distribución o pago similar) producto de las utilidades generadas por la

Compañía, en proporción al número de acciones que tenga cada uno de sus accionistas.

A continuación, los dividendos declarados y pagados sobre acciones comunes:

	30 junio 2022 (compilado)	**31 diciembre 2021 (auditado)**
Dividendo ordinario por acción B/.28.00 (2021: B/.25.50)	2,902,144	2,643,024

14. Utilidad por acción

Las utilidades por acción básicas se han calculado dividiendo el resultado del año atribuible a los tenedores de las acciones comunes (el numerador) entre el promedio ponderado para cada clase de acciones comunes en circulación (el denominador) durante el año. No se requirió realizar ajustes al numerador.

	30 junio 2022 (compilado)	**31 diciembre 2022 (auditado)**
Utilidad (pérdida) atribuible	3,387,881	10,154,048
Promedio ponderado de acciones comunes en circulación	103,648	103,648
Utilidad (pérdida) por acción	32.69	97.97

15. Ingresos

	30 junio 2022 (compilado)	31 diciembre 2021 (auditado)
Actividades ordinarias		
Ingresos por renta y por contratos de clientes	5,994,077	11,227,298
Momento de reconocimiento del ingreso		
A lo largo del tiempo	5,994,077	11,227,298

Los ingresos de las actividades ordinarias proceden de un portafolio diversificado de cliente para cada una de las propiedades de inversión. Es decir, ningún cliente en lo individual o bajo control común representa el 10% o más de los ingresos de las actividades ordinarias.

Ingresos por alquiler bajo arrendamiento operativo

Las propiedades de inversión se alquilan a los arrendatarios bajo arrendamientos operativos con cánones fijos pagaderos de forman mensual. No hay contratos de arrendamientos variables cuya renta depende de un índice o una tasa.

Los contratos arrendamientos de propiedades de inversión suelen tener plazos de arrendamiento de entre 1 y 5 años e incluyen cláusulas que permiten la revisión periódica al alza del precio del alquiler de acuerdo con las condiciones prevalecientes

en el mercado. Algunos contratos de arrendamiento contienen opciones para rescindir antes del final del plazo del arrendamiento.

Con el propósito de gestionar el riesgo asociado con cualquier derecho que se conserve sobre los activos subyacentes, se implementan estrategias para minimizar estos riesgos mediante cláusulas que obligan al arrendatario a compensar a la Compañía cuando una propiedad ha estado sometida a un desgaste excesivo durante el plazo del arrendamiento.

La tabla a continuación presenta un análisis de vencimientos de los pagos por arrendamiento, mostrando los pagos por arrendamiento sin descontar a recibir anualmente durante un mínimo de cada uno de los cinco primeros años y un total de los importes para los años restantes a la fecha del estado de situación financiera.

	30 junio 2022 (compilado)	31 diciembre 2021 (auditado)
Menos de 1 año	10,956,050	10,956,050
Después de 1 año, pero menos de 2 años	8,940,784	8,940,784
Después de 2 años, pero menos de 3 años	3,932,943	3,932,943
Después de 3 años, pero menos de 4 años	2,730,759	2,730,759
Después de 4 años, pero menos de 5 años	1,601,417	1,601,417
Más de 5 años	710,913	710,913
	28,872,866	28,872,866

16. Gastos de operación y administración

A continuación, un detalle de los gastos de operación y administración según su naturaleza:

	30 junio 2022 (compilado)	31 diciembre 2021 (auditado)
Gastos directos relacionados a las propiedades de inversión:		
Reparación y mantenimiento	721,500	1,160,282
Servicios públicos	79,638	133,907
Impuestos inmuebles	66,675	100,943
Seguridad y vigilancia	45,400	101,011
Deterioro en arrendamientos por cobrar	-	85,831
Seguros generales	4,768	11,402
Agentes inmobiliarios	2,266	7,168
	920,247	1,600,544
Gastos de administración		
Honorarios y servicios profesionales	220,255	374,415
Servicios administrativos con otras partes relacionadas	398,129	715,401
Otros impuestos generales	-	3,128
Otros	88,243	576,212
	706,627	1,669,156
Total gastos directos relacionados a las propiedades de inversión y administración	1,626,874	3,269,700

17. Instrumentos financieros - administración de riesgo

El principal pasivo financiero de la Compañía son los títulos de deuda emitidos (bonos corporativos). El objetivo principal de esta emisión en su origen fue con el propósito de cancelar préstamos bancarios existentes y el excedente de los recursos fue utilizado en el desarrollo y la administración de proyectos inmobiliarios de la Compañía. La Compañía mantiene arrendamientos por cobrar, cuentas por pagar comerciales y depósitos bancarios a corto plazo que surgen directamente de sus operaciones.

La Compañía está expuesta al riesgo de crédito, liquidez y mercado. La alta gerencia de la Compañía supervisa la gestión de estos riesgos. La alta gerencia de la Compañía cuenta con el apoyo del Gobierno Corporativo del Grupo Económico al cual la Compañía pertenece. El mismo garantiza a sus accionistas, inversionistas, clientes y público en general, un sistema de buen gobierno de la Compañía, basado en las reglamentaciones expedidas por la Superintendencia del Mercado de Valores. El esquema crea un marco de identificación y verificación con control de riesgos, reduciéndolos con el establecimiento de sanas prácticas y de disposiciones claras

para delegación de autoridad y responsabilidad. El programa de gobierno corporativo establece un proceso eficiente para la toma de decisiones, al tiempo que promueve la transparencia a través de información amplia y constante, dando guías explicadas a la Junta Directiva, Ejecutivos y Alta Gerencia.

La Compañía no participa activamente en el negocio de activos financieros con fines especulativos.

Riesgo de Crédito
El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones en virtud de un instrumento financiero o contrato de cliente, lo que genera una pérdida financiera. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito, principalmente, por sus actividades de arrendador.

Aparte de los arrendamientos con partes relacionadas, la Compañía no mantiene concentraciones significativas de riesgo de crédito; ya que cuenta con una base de clientes diversa en cuanto a industrias, sin que ningún cliente represente más del 10% de los ingresos por alquiler.

La Compañía dispone de un área de gestión de crédito que ha establecido políticas y procedimientos para la gestión y exposición al riesgo de incumplimiento por parte de un arrendatario. Algunos de los procesos y políticas incluyen realizar una evaluación de la solvencia del arrendatario y su capacidad de pago; analizar la antigüedad de los arrendamientos pendientes de cobro; determinar la provisión apropiada y los castigos de cuentas incobrables para aprobación de la Alta Gerencia y Junta Directiva.

Los arrendatarios son evaluados de acuerdo con los criterios de la Compañía antes de celebrar contratos de arrendamiento. Además, el riesgo de crédito se gestiona

exigiendo a los arrendamientos que al menos paguen por adelantado un depósito de garantía junto con el primer mes de arrendamiento.

Se realiza un análisis de deterioro en cada fecha de presentación de forma individual para los principales arrendatarios. La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de presentación es el valor en libros de los arrendamientos por cobrar.

La Compañía mantiene cuentas bancarias corrientes y depósitos a plazo menores a 1 año, con bancos locales y calificación crediticia mínimo de "A". A pesar de que los depósitos bancarios están sujetos a los requisitos de deterioro de la NIIF 9, la pérdida por deterioro identificada no es material.

La Compañía aplica el modelo simplificado de la NIIF 9 para reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida para los arrendamientos por cobrar, ya que estas partidas no tienen un componente financiero significativo. Esta matriz determina tasas de pérdidas crediticias esperadas dependiendo del número de días que el arrendamiento por cobrar está en mora.

A continuación, se detalla la información sobre la exposición al riesgo de crédito de los arrendamientos por cobrar, utilizando una matriz de provisiones para pérdidas crediticias esperadas (PCE):

	30 junio 2022 (compilado)	**31 diciembre 2021 (auditado)**
Valor en libros – arrendamientos por cobrar		
Corriente	391,721	456,368
< 30 días	335,289	320,928
31 a 60 días	330,461	23,973
61 a 90 días	307,597	299,218
91 a 365 días	1,063,761	939,820
Más de 1 año	563,203	790,580
	2,992,032	2,830,887
PCE	(359,083)	(359,083)
Valor en libros, neto de PCE	2,632,949	2,471,804

Los depósitos de garantía de los arrendatarios pueden ser retenidos por la Compañía en parte o en su totalidad en caso de incumplimiento de pago.

Las tasas de pérdidas crediticias esperadas se basan en los perfiles de pago de los arrendatarios durante un período de 24 meses antes del 30 de junio de 2022 o 31 de

diciembre de 2021; respectivamente y las pérdidas crediticias histórica experimentadas durante esos períodos.

Los arrendamientos por cobrar se dan de baja (castigos) cuando no hay una expectativa razonable de recuperación. La falta de pago dentro de los 120 días a partir de la fecha de la factura y la falta de compromiso con la Compañía en un acuerdo de pago alternativo, entre otros, se consideran indicadores de una expectativa razonable de no recuperación.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se refiere a la posibilidad que la Compañía no cumpla con sus obligaciones contractuales, principalmente, en su compromiso de pagos para amortización de capital e intereses de los bonos corporativos.

La Compañía gestiona sus necesidades de liquidez mediante el seguimiento de los pagos programados del servicio de deuda para los bonos corporativos, así como las previsiones de entradas y salidas de efectivo en el día a día. Las necesidades de

liquidez a largo plazo para un período de vigilancia de 180 días y de 360 días se identifican mensualmente. El objetivo de la Compañía es mantener efectivo para cumplir con sus requisitos de liquidez por períodos de 30 días como mínimo.

En el caso de necesidades de liquidez a largo plazo, la Compañía mantiene un Programa Rotativo de Bonos Corporativos hasta por la suma insoluta de capital de B/.200,000,000. Adicionalmente, pudiera estar en la capacidad de vender activos no-financieros a largo plazo.

A continuación, información de los vencimientos contractuales (incluyendo pagos de interés cuando apliquen) de los principales pasivos financieros no derivados de la Compañía:

30 junio 2022 (compilado)	Importe en libros	Total	En 6 meses	7 a 12 meses	Más de 1 año hasta 5 años
Bonos corporativos	44,000,000	(44,000,000)	(1,750,000)	(1,750,000)	(40,500,000)
Depósitos de garantía de arrendatarios	963,343	(963,343)	(963,343)	-	-
31 diciembre 2021 (auditado)					
Bonos corporativos	36,255,509	(44,712,641)	(1,489,365)	(4,510,614)	(38,712,662)
Depósitos de garantía de arrendatarios	958,875	(958,875)	(958,875)	-	-

Los montos anteriores reflejan los flujos de efectivo contractuales no descontados, que pueden diferir de los valores registrados de los pasivos en la fecha de reporte.

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios del mercado. Los riesgos de mercado de la Compañía pueden surgir de posiciones abiertas en activos y pasivos financieros que devengan intereses, en la medida en que estén expuestos a movimientos generales y específicos del mercado.

La Compañía no mantiene operaciones y transacciones en moneda extranjera, por lo cual no se expone a un riesgo de tipo cambiario por la fluctuación de su moneda funcional con respecto a una moneda distinta. Además, la Compañía no tiene alguna exposición significativa al riesgo de precio ya que no posee instrumentos de renta variable.

Dado que los activos financieros que devengan intereses para la Compañía no generan importes significativos de intereses, los cambios en las tasas de interés de mercado no tienen algún efecto directo significativo en los resultados de la Compañía.

Adicionalmente, la Compañía no mantiene activos financieros y pasivos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados y/u otras utilidades integrales que pudieran tener algún efectivo en el estado de resultados y otras utilidades integrales.

El riesgo de tasa de interés de la Compañía surge principalmente de la deuda a largo plazo producto de los bonos corporativos. Sin embargo, para los años terminados al 31 de marzo de 2021, los términos y condiciones establecidos para ese instrumento de deuda se basan en una política de tasa de interés fija, mitigando el riesgo de tasa de interés de flujo de efectivo.

Las cuentas por pagar comerciales y los arrendamientos por cobrar son libres de intereses y con un plazo menor de un año. La Compañía ha determinado que no existe riesgo de tasa de interés asociado con estos activos y pasivos financieros.

Políticas y procedimientos de administración de capital

Los objetivos sobre la administración de capital son garantizar la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha y proporcionar un retorno adecuado a los accionistas; así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca los costos de obtención de capital.

La Compañía monitorea el capital con base en el monto registrado de capital contable más sus compromisos de deudas, tal y como se presentan en el estado de situación financiera.

Además, determina sus requerimientos de capital con el fin de mantener una estructura general de financiamiento eficiente mientras evita un apalancamiento excesivo. La Compañía administra la estructura de capital y hace ajustes al mismo en virtud de los cambios en las condiciones económicas y las características de riesgo de los activos involucrados.

Como parte de los términos y condiciones de la emisión de bonos corporativos, la Compañía debe cumplir la obligación financiera de mantener un Patrimonio Mínimo de B/.15,000,000. Al 31 de marzo de 2022, la Compañía ha cumplido con dicha obligación financiera.

Medición a valor razonable de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros medidos a valor razonable en el estado de situación financiera se agrupan en tres niveles de una jerarquía de valor razonable. Los tres niveles se definen basándose en la observación de partidas relevantes para la medición, de la siguiente manera:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

- Nivel 2: partidas distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

- Nivel 3: partidas no observables para el activo o pasivo.

A continuación, se muestra los importes en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable.

La siguiente tabla no incluye información para los activos y pasivos financieros no medidos al valor razonable si el importe en libros es una aproximación razonable del valor razonable.

		Jerarquía de Valor Razonable			
	Importe en libros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
30 junio 2022 (compilado)					
Pasivos financieros – no mediados a valor razonable					
Bonos corporativos	44,000,000	-	44,000,000	-	44,000,000
31 dciembre 2021 (auditado)					
Pasivos financieros – no mediados a valor razonable					
Bonos corporativos	36,255,509	-	36,477,028	-	36,477,028

En 2022 y 2021 no se realizaron transferencias entre el Nivel 1 y el Nivel 2.

Técnicas de valoración

Bonos corporativos: el valor razonable del bono corporativo es estimado utilizando técnicas de flujo descontado, aplicando tasas de interés vigentes para deudas con vencimientos remanentes similares.

18. Información por segmentos

La Compañía mantiene solo un segmento operativo, el cual es la actividad comercial de desarrollar bienes inmuebles designados como propiedades de inversión para el alquiler de oficinas y locales comerciales. Estas propiedades de inversión son similares en términos de ubicación o área geográfica (República de Panamá, provincia de Panamá) y clase de bienes arrendados y tipo de arrendatarios.

La Junta Directiva junto con el Comité Ejecutivo, son la máxima autoridad en la toma de decisiones de operación de la Compañía. Con el fin de la toma de decisión, la máxima autoridad, analiza, administra y revisa de forma periódica y conjunta los resultados operativos y de desempeño del segmento de operación.

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.

****