REPUBLICA DE PANAMA

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

ACUERDO 18-00
(de 11 de octubre del 2000)

ANEXO No. 2

FORMULARIO IN-A

INFORME DE ACTUALIZACION

Anual

Año Terminado el 31 de diciembre de 2023

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No. 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DE 2000

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: Berbel Investments Corp.

VALORES QUE HA REGISTRADO: Bonos Corporativos Rotativos
Resolución No. SMV-510-19

DIRECCION DEL EMISOR: Ave. Balboa, Edificio Bayfront Tower, Piso P.B., Corregimiento de Bella Vista, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

DIRECCION DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: costadeleste@empresasbern.com

PERSONA CONTACTO: Julio Zeballos

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

I PARTE

INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo del Emisor

El Emisor es una sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No. 1,811 del 7 de febrero de 2019 de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá, la cual se encuentra inscrita al Folio 155675713 de la Sección de Mercantil del Registro Público de la República de Panamá. El Emisor se encuentra domiciliado en Edificio Bayfront Tower, Avenida Balboa, Panamá, República de Panamá, Teléfono (507) 214-2673.

El Emisor ha sido recientemente constituido, por lo tanto, a la fecha, no ha sido objeto de circunstancias relacionadas a fusiones, reclasificaciones financieras, consolidaciones o adquisiciones o disposiciones de activos de importancia, distintos a los que se relacionen con el giro normal de sus negocios.

El Garante de los Bonos de las Series A y B, Acqua Beach Corp., es la sociedad desarrolladora y comercializadora del proyecto Royal Palm. Proyecto de apartamentos de playa situado en Nueva Gorgona.

B. Pacto Social y Estatutos del Emisor

Dentro del Pacto Social y los Estatutos del Emisor se incluyen las siguientes características:

i. Contratos con Partes Relacionadas

El Pacto Social no establece ninguna cláusula que detalle o prohíba la celebración de contratos entre el Emisor y uno o más de sus Directores o Dignatarios, o de cualquier negocio en los que éstos tengan intereses directos o indirectos. No existen a la fecha contratos ni negocios entre el Emisor y sus directores o dignatarios ni entre afiliadas de sus directores o dignatarios.

ii. Derechos de Voto

El Pacto Social del Emisor no contiene ninguna cláusula sobre los derechos de votos de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores con relación a (i) su facultad para votar en una propuesta, arreglo o contrato en la que tengan interés; (ii) su facultad para votar sobre su propia compensación o la de cualquier miembro de la Junta Directiva; (iii) el retiro o no-retiro de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores por razones de edad; o (iv) el número de acciones requeridas para ser director o dignatario.

iii. Derechos de los Tenedores de Acciones

El Pacto Social no contempla acciones para cambiar los derechos de los tenedores de acciones.

iv. Asambleas de Accionistas

La Junta General de Accionistas celebrará una reunión ordinaria todos los años en la fecha y lugar que determinen los Estatutos (de existir) y la Junta Directiva. También podrá celebrar reuniones extraordinarias por convocatoria de la Junta Directiva o del Presidente del Emisor cada vez que éstos lo consideren conveniente, o cuando lo soliciten por escrito uno o más accionistas que representen por lo menos un cinco por ciento (5%) de las acciones emitidas y en circulación.

v. Otros Derechos

No existe en el Pacto Social ninguna limitación de los derechos para ser propietarios de acciones de la sociedad. No existe ninguna cláusula en el Pacto Social que limite o de otra forma restrinja el control accionario del Emisor.

vi. Estatutos

Las sociedades anónimas panameñas no están obligadas a adoptar Estatutos. A la fecha el Emisor no ha adoptado Estatutos.

vii. Modificación de Capital

No existen condiciones en el Pacto Social relacionadas con la modificación del capital.

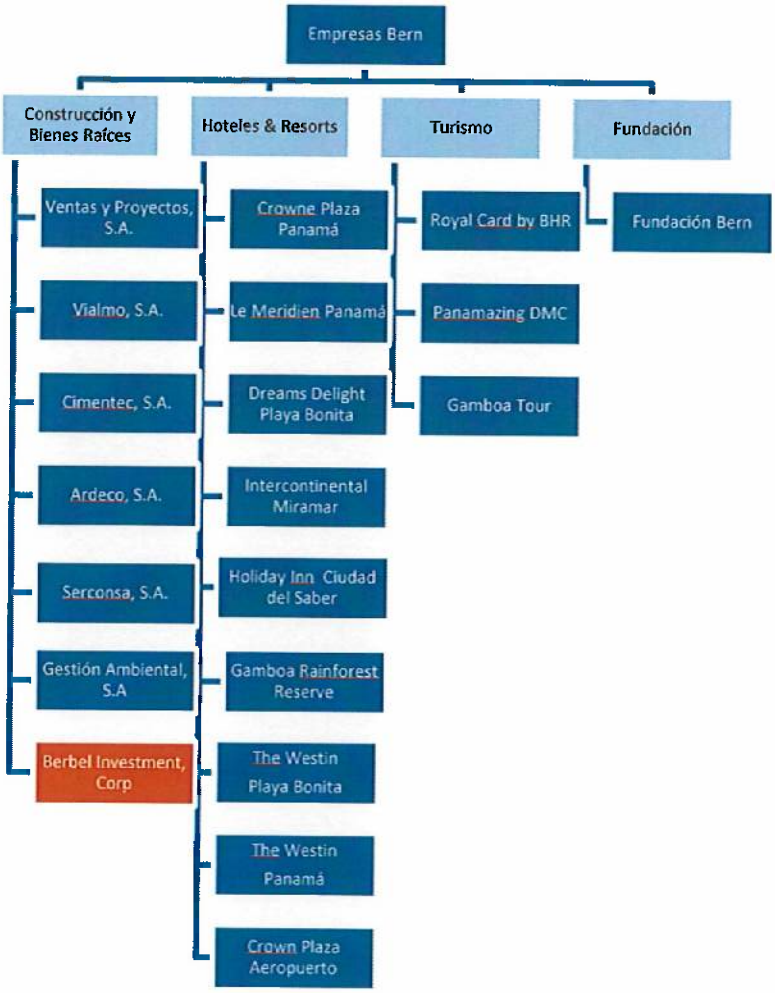
C. Descripción del Negocio

El Emisor es una sociedad constituida con el fin de servir como Emisor de los Bonos. El Emisor no cuenta con operaciones importante, ni personal, ni operaciones que puedan representar una fuente de pago adicional, es una empresas que se dedicará entre otras cosas a extenderle facilidades de crédito a sus Empresas Relacionadas, las cuales a su vez se dedican a la construcción, venta y/o arrendamiento de unidades inmobiliarias residenciales, de oficinas y locales comerciales, por ende, el éxito de las operaciones del Emisor depende directamente de la demanda existente para el arrendamiento y/o compra de productos o servicios similares.

D. Estructura Organizativa

El emisor es una sociedad del Grupo de Empresas Bern y tiene como objetivo dedicarse a las actividades propias de un emisor de Bonos en y desde la República de Panamá. Los accionistas de la compañía son los señores Herman Bern Pitti y Miriam Esther Barbero Peñaranda con 50% de participación cada uno.

A la fecha del presente prospecto el Emisor no mantiene subsidiarias, sin embargo, forma parte del Grupo de Empresas Bern, tal como se describe en el organigrama a continuación:



E. Propiedades, Planta y Equipo.

El Emisor no cuenta con propiedades, mobiliarios y/o equipo a la fecha.

F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias.

El Emisor no mantiene inversiones significativas en tecnología, investigación y desarrollo a la fecha.

II PARTE

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

(USD $)	12/31/2023	12/31/2022
LIQUIDEZ		
Activo Corriente	4,318,032	2,872,219
Pasivo Corriente	678,144	-
Razón Corriente	3,639,888x	2,872,219x

Al 31 de diciembre de 2023, la liquidez del Emisor era de 3,639,888 veces a pesar de que se inició con el pago a capital de los Bonos. Los recursos provenían básicamente del cobro a clientes de unidades inmobiliarias arrendadas y vendidas.

B. Recursos de Capital

(USD $)	12/31/2023	12/31/2022
RECURSOS DE CAPITAL		
Deuda Financiera	16,810,000	19,310,000
Patrimonio – Capital en Acciones	10,000	10,000
Déficit	-7,602,625	-6,109,235
Total de Recursos de Capital	9,217,375	13,210,765

Al 31 de diciembre de 2023, los recursos de capital provenían básicamente de la emisión de Bonos a largo plazo.

C. Resultados de las Operaciones

(USD $)	12/31/2023	12/31/2022
ESTADO DE RESULTADOS		
Interés Ganado	61,960	42,888
Gastos Generales	-1,555,350	-1640,589
Pérdida	-1,493,390	-1,597,701

Al 31 de diciembre de 2023, el Emisor presenta gastos de intereses atribuibles a la emisión de Bonos que representa el 94% del total de gastos generales.

D. Análisis de perspectivas

La construcción históricamente ha sido uno de los principales impulsos de la economía nacional, con un ciclo de inversión pública llegando a su final. Se espera que se reinicie el ciclo productivo en el sector construcción, se estabilice la oferta y la demanda y el sector vuelva a retomar sus niveles históricos de crecimiento.

III PARTE

Identidad, Funciones y otra Información Relacionada

A. Directores y Dignatarios

Ninguna persona indicada en este apartado ha sido designada en su cargo sobre la base de cualquier arreglo o entendimiento con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores.

A la fecha, la Junta Directiva del Emisor estar conformada por las siguientes personas:

1. José Manuel Bern Barbero: Presidente
2. Fernando Jesús Barbero Peñaranda: Vicepresidente
3. Ingrid Alexandra Bern Barbero: Secretario
4. Jacqueline Michele Bern Barbero: Tesorero

José Manuel Bern Barbero (Presidente)
Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 19 de noviembre de 1973
Domicilio comercial: Edificio Bayfront Tower, Ave. Balboa
Apartado postal: 0816-01660
Teléfonos: +507 214-2376
Correo electrónico: costadeleste@empresasbern.com

Presidente de Berbel Investments Corp,. Cuenta con más de 15 años en la industria de la construcción. Ingeniero Civil de Instituto Tecnológico de Georgia y cuenta con un MBA de la Universidad de Georgetown. Entre sus responsabilidades esta: Dirigir las asambleas, reuniones y sesiones de trabajo del Emisor.

Fernando Jesús Barbero (Vicepresidente)
Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 16 de octubre de 1965
Domicilio comercial: Edificio Bayfront Tower, Ave. Balboa
Dirección postal: 0816-01660
Teléfonos: +507 214-2376
Correo electrónico: costadeleste@empresasbern.com

Vicepresidente de Berbel Investments Corp. Con más de 10 años de experiencia en la industria de la Cuenta con una licenciatura en Artes de Randolph Macon College. Entre sus responsabilidades esta: En ausencia del presidente dirige las asambleas, reuniones y sesiones de trabajo. del Emisor.

Ingrid Alexandra Bern Barbero (Secretario)
Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: 22 de agosto de 1975
Domicilio comercial: Edificio Bayfront Tower, Ave. Balboa
Dirección postal: 0816-01660
Teléfonos: +507 214-2376
Correo electrónico: costadeleste@empresasbern.com

Secretaria de Berbel Investments Corp,. Actual Directora Financiera de Grupo Bern a cargo de las unidades de contabilidad, finanzas y tesorería de la división de Bienes y Raíces y Construcción. Cuenta con una Licenciatura en administración de empresas de la Universidad de Villanova. Entre sus responsabilidades está: Convocar y levantar el acta de las asambleas, reuniones y sesiones de trabajo del Emisor.

Jacqueline Michelle Bern Barbero (Tesorero)
Nacionalidad: Panameña
Fecha de nacimiento: 11 de septiembre de 1980
Domicilio comercial: Edificio Bayfront Tower, Ave. Balboa
Dirección postal: 0816-01660
Teléfonos: +507 214-2376
Correo electrónico: costadeleste@empresasbern.com

Tesorera de Berbel Investments Corp. y Gerente de Finanzas del Grupo Bern desde el 2006, tiene bajo su responsabilidad los estudios de factibilidad de nuevos proyectos hoteleros e inmobiliarios al igual que la administración de la tesorería de la división hotelera. Cuenta con una Licenciatura en administración de empresas de la Universidad de Emory y un postgrado en estadísticas conductuales de London School of Economics. Entre sus responsabilidades está: Gestionar todo lo relacionado al movimiento de capital, flujo de caja o flujo monetario del Emisor.

B. Principales Ejecutivos y Administradores

El Emisor no cuentan con ejecutivos ni empleados.

C. Asesores Legales Externos

Alemán, Cordero, Galindo & Lee ("ALCOGAL"), con domicilio en el edificio Humboldt Tower, Piso 2, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Apartado 0819-09132, El Dorado, Ciudad de Panamá, República de Panamá; Teléfono: 264-3111 y Fax: 264-2457, actuó como asesor legal del Agente Estructurador, la Casa de Valores y Puesto de Bolsa, el Agente de Pago y el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B. En esta capacidad ALCOGAL ha asesorado a los agentes mencionados anteriormente en la preparación de la solicitud de registro de la oferta pública de los Bonos, el Convenio de Agente de Pago, del Prospecto, el Fideicomiso de Garantía de los Bonos de las Series A y B y en el registro de los Bonos en la Superintendencia del Mercado de Valores y su listado en la Bolsa de Valores. La persona de contacto en ALCOGAL es el Licenciado Arturo Gerbaud, con dirección de correo electrónico: agerbaud@alcogal.com.

D. Asesores Legales Internos

El Emisor no cuenta con Asesores Legales Internos.

E. Auditores

Auditores Externos

ORG Auditores Independientes, S.A. a través de su Socio Director Angel E. Pinzon ubicados en Ave. Balboa, P.H. Grand Bay Tower (Unibank), Piso 4, Oficina 401. Tel. +507 392-3850.

Auditor Interno

El Emisor no cuenta con Auditor Interno, la preparación de los estados financieros del emisor y su control contable están a cargo de Julio Zeballos (CPA No. 0269-2008), Gerente de Finanzas del Grupo Bern, ubicado en Bayfront Tower, Ave. Balboa.

F. Compensación

Los Directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte del Emisor, ni éste les reconoce beneficios adicionales, excepto por el pago de dietas por la asistencia a Asambleas de Accionistas y Juntas de Directores. Durante el año fiscal 2023 los Directores y Dignatarios no recibieron pagos de dietas.

G. Gobierno Corporativo

El Emisor no ha adoptado reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No. 12-2003 de 11 de Noviembre de 2003 por el cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Superintendencia de Mercado de Valores.

El Pacto Social del Emisor no contempla un término específico de duración en sus cargos para los directores y dignatarios.

El Emisor no ha suscrito contratos que confieran beneficios a uno o más Directores mientras permanezcan en el cargo o en el evento de que dejen de ejercer sus cargos. La Junta Directiva del Emisor no cuenta con comités. La Junta Directiva en pleno supervisa los informes de auditoría, los controles internos, y el cumplimiento con las directrices que guían los aspectos financieros, operativos y administrativos de la gestión del Emisor.

Ningún director o dignatario, ha sido designados en su cargo sobre la base de cualquier arreglo o entendimiento con accionistas, clientes o suplidores.

H. Propiedad Accionaria

El Emisor es una empresa privada con dos (2) accionistas: Herman Bern Pitti y Miriam Esther Barbero Peñaranda, que controlan el 100% del total de las acciones comunes del Emisor.

Desde la emisión de la totalidad de las acciones comunes del Emisor a favor de los señores Herman Bern Pitti y Miriam Esther Barbero Peñaranda, no se ha producido ningún Cambio de Control de la propiedad efectiva del capital accionario del Emisor. Al 31 de diciembre de 2023 no había acciones en tesorería ni tampoco compromisos de aumentar el capital ni obligaciones convertibles.

Al 31 de diciembre de 2023 no existía ningún arreglo o acuerdo que pudiera resultar en un Cambio de Control de la propiedad efectiva del capital accionario del Emisor.

Todos los propietarios efectivos del capital accionario del Emisor tienen igual derecho de voto.

IDENTIDAD Y NÚMERO DE ACCIONES

La identidad y número de acciones del Emisor se presenta a continuación:

Accionista	Cantidad de Acciones	% respecto del total de acciones emitidas	Número de accionistas	% que representan respecto de la cantidad total de accionistas
Herman Bern Pitti	5,000	50.00%	1	50%
Miriam Esther Barbero Peñaranda	5,000	50.00%	1	50%
Total	**10,000**	**100.00%**	**2**	**100%**

La Propiedad efectiva de la totalidad de las acciones del Emisor, al 31 de diciembre de 2023 se encontraba en posesión de dos accionistas, Herman Bern Pitti con 50% y Miriam Esther Barbero Peñaranda con 50%.

Los Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores y Empleados del Emisor no mantienen propiedad accionaria en el Emisor, según se indica en el siguiente cuadro.

Grupo de Empleados	Cantidad de Acciones	Porcentaje Respecto del Total de Acciones Emitidas	Número de Accionistas	Porcentaje Que representan Respecto de la Cantidad de Accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	10,000	10,000	2	100%
Otros Empleados	0	0	0	0

No existe arreglo que incluya a empleados en el capital del Emisor ni arreglos que impliquen el reconocimiento de opciones sobre acciones u otros valores del Emisor.

I. Partes relacionadas, vínculos y afiliaciones

El Agente Estructurador y el Agente de Pago, Registro y Transferencia de la presente Emisión es la misma entidad, Global Bank Corporation.

Global Valores, S.A. Casa de Valores y Puesto de Bolsa de la presente Emisión, forman parte del mismo grupo económico de Global Bank Corporation, el cual es Agente Estructurador y el Agente de Pago, Registro y Transferencia de la presente Emisión.

Global Financial Funds, fiduciario de los Bonos de las Series A y B, pertenece al grupo económico Global Bank Corporation.

El Emisor y el Garante de los Bonos de las Series A y B comparten directores y beneficiarios finales.

Los auditores externos del Emisor y el asesor legal independiente no tienen relación accionaria, ni han sido ni son empleados del Emisor ni de ninguno de los participantes (Corredor de Valores, Agente de Pago, Asesor Financiero o de los Asesores Legales).

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Emisor cuenta con transacciones con partes relacionadas con las sociedades Acqua Beach Corp. y Servicios y Representaciones de Construcción, S.A. (SERCONSA).

A continuación, se presenta un resumen de las transacciones con partes relacionadas:

Transacciones con Partes Relacionadas	Auditados 31/12/2023	Auditados 31/12/2022
Cuentas por Cobrar Acqua Beach Corp.	US$4,695,463	US$9,456,522
Cuentas por Cobrar Servicios y Representaciones de Construcción, S.A. (SERCONSA)	US$882,024	US$882,024

Fuente: Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2023

J. Tratamiento Fiscal

GANANCIAS PROVENIENTES DE LA ENAJENACIÓN DE BONOS

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 269 del Título XVII del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, por el cual se crea la Comisión Nacional de Valores y se regula el mercado de valores de la República de Panamá, conforme fuera modificada por la Ley 67 de 1 de septiembre de 2011, y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, modificada por la Ley No. 31 de 5 de abril de 2011, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores , siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

No obstante lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 modificada por la Ley No.31 de 5 de abril de 2011, en los casos de ganancias obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el Impuesto Sobre la Renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al Impuesto Sobre la Renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplimiento, la sociedad emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el Impuesto Sobre la Renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital. Cuando el adelanto del Impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al Impuesto Sobre la Renta, dentro del período fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

La compra de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por lo tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

En caso de que un tenedor de Bonos adquiera éstos fuera de una bolsa de valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago el registro de la transferencia del Bono a su nombre, deberá mostrar evidencia al Emisor de la retención del cinco por ciento (5%) a que se refiere el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 en concepto de pago del impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de los Bonos.

INTERESES GENERADOS POR LOS BONOS

De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, modificado por la Ley No. 8 del 15 de marzo del 2010, los intereses que se paguen sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, estarán exentos del Impuesto Sobre la Renta, siempre y cuando los mismos sean inicialmente colocados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. En vista de que los Bonos serán colocados a través de la BVP, los tenedores de los mismos gozarán de este beneficio fiscal.

Si los Bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual será retenido en la fuente por el Emisor.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en los Bonos. Cada Tenedor Registrado de un Bono deberá cerciorarse independientemente del tratamiento fiscal de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos.

Los Tenedores Registrados aceptan y reconocen que los Impuestos que graven los pagos que el Emisor tenga que hacer conforme a los Bonos podrían cambiar en el futuro y reconocen, además, que el Emisor no puede garantizar que dichos Impuestos no vayan a cambiar en el futuro. En consecuencia, los Tenedores Registrados deben estar anuentes que en caso que se produzca algún cambio en los Impuestos antes referidos o en la interpretación de las leyes o normas que los crean que obliguen al Emisor a hacer alguna retención en concepto de Impuestos, el Emisor hará las retenciones que correspondan respecto a los pagos de intereses, capital o cualquier otro que corresponda bajo los Bonos, sin que el Tenedor Registrado tenga derecho a ser compensado por tales retenciones o que las mismas deban ser asumidas por el Emisor. En ningún caso el Emisor será responsable del pago de un Impuesto aplicable a un Tenedor Registrado conforme a las leyes fiscales de Panamá, o de la jurisdicción fiscal relativa a la nacionalidad, residencia, identidad o relación fiscal de dicho Tenedor Registrado, y en ningún caso serán los Tenedores Registrados responsables del pago de un Impuesto aplicable al Emisor conforme a las leyes fiscales de la República de Panamá.

K. Ley Aplicable

La oferta pública de Bonos de que trata este Prospecto Informativo está sujeta a las leyes de la República de Panamá y a los reglamentos y resoluciones de la Superintendencia del Mercado de Valores relativos a esta materia.

IV PARTE

RESUMEN FINANCIERO

A. Presentación aplicable a emisores del sector comercial e industrial:

ESTADO DE GANANCIAS O PÉRDIDAS	PERIODO TERMINADO EL 31/12/2023	PERIODO TERMINADO EL 31/12/2022
Ventas o Ingresos Totales	61,960	42,888
Margen Operativo	0	0
Gastos Generales y Administrativos	1,555,350	1,640,589
Utilidad o Pérdida Neta	-1,597,701	-1,908,446
Acciones emitidas y en circulación	10,000	10,000
Utilidad o Pérdida por Acción	-159.77	-190.84

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	PERIODO TERMINADO EL 31/12/2023	PERIODO TERMINADO EL 31/12/2022
Activo Circulante	4,318,032	2,872,219
Activos Totales	9,895,520	13,210,765
Pasivo Circulante	678,144	0
Deuda a Largo Plazo	16,810,000	19,310,000
Total de Pasivos	17,488,144	19,310,000
Capital Pagado	10,000	10,000
Pérdidas Acumuladas	-7,602,625	-6,109,235
Patrimonio Total	-7,592,625	-6,099,235
RAZONES FINANCIERAS:		
Total de Activos / Total de Pasivos	0.57	0.68
Total de Pasivos / Total de Activos	1.77	1.46
Total de Pasivos / Patrimonio	-2.30	-3.17
Capital de Trabajo	3,639,888	2,872,219
Utilidad Neta / Activos Totales	-0.16	-0.14

El emisor al 31 de diciembre de 2023 cuenta con un Capital de Trabajo de 3,639,888 producto del cobro a clientes de las unidades inmobiliarias arrendadas. Los recursos de capital provenían básicamente de la emisión de Bonos a largo plazo.

V PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros del emisor. VER ANEXO 1

VI PARTE DIVULGACION

El emisor divulgara esta información enviando copia de los mismos, a los tenedores de los Bonos si los hubiese.

FIRMA(S)

José Manuel Bern Barbero
Representante Legal

Berbel Investments Corp.

(Panamá, República de Panamá)

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023

ORG
AUDITORES INDEPENDIENTES, S.A.

Firma miembro del
Programa de Revisión de Control de Calidad de Panamá del Contador Público Autorizado

Member of Allinial GLOBAL.
An association of legally independent firms

Berbel Investments Corp.

(Panamá, República de Panamá)

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2023

Berbel Investments Corp.

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera	5
Estado de Ganancias o Pérdidas	6
Estado de Deficiencias en Activos Netos	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9 - 40

ORG
AUDITORES INDEPENDIENTES S.A.
Ave. Balboa, PH Grand Bay Tower,
(Unibank), Piso 4, Oficina 401
Ciudad de Panamá, República de Panamá
Tel.:(507) 392-3850 / Fax:(507) 398-3851
www.orgauditores.com.pa

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Junta Directiva y Accionistas de
Berbel Investments Corp.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Berbel Investments Corp.**, ("La Compañía") que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, los estados de ganancias o pérdidas, de cambios en deficiencias en activos netos y de flujos de efectivo por el año en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Berbel Investments Corp.**, al 31 de diciembre de 2023, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más a adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de este informe. Somos independientes de la Compañía, de conformidad con el Código de Ética Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con las responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión,

Otro Asunto Importante que no Afecta la Opinión

Berbel Investments Corp., es miembro de un grupo de compañías relacionadas, y pudiera mantener saldos, transacciones, y relaciones importantes con las compañías del grupo. Debido a la naturaleza de estas transacciones, es posible que los términos contratados no sean los mismos que aquellos que normalmente resultan de transacciones entre entidades independientes **(Nota 5)**.

Junta Directiva y Accionistas de
Berbel Investments Corp.
Panamá, República de Panamá

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno de la Compañia en relación con los estados financieros

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

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, en caso necesario, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista.

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

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

  Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

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

  Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

  También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos aplicables en relación con la independencia, y comunicado a ellos sobre todas las relaciones y demás asuntos que puedan afectar razonablemente nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

  Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación a los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos las que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros del presente año, en consecuencia, los asuntos claves de auditoría.

  Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Junta Directiva y Accionistas de
Berbel Investments Corp.
Panamá, República de Panamá

Otros requerimientos legales y reglamentarios

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

- Que la Dirección, Ejecución y Supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio de la firma que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Angel Pinzón, con número de idoneidad del contador público autorizado 6126.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe está conformado por Angel Pinzón, Socio y Jaime Wignall, Supervisor de Auditoría II.

ORG
AUDITORES INDEPENDIENTES, S.A.

Panamá, República de Panamá
11 de marzo de 2024

Angel Pinzón
Socio
C.P.A. 6126

Ángel E. Pinzón Peralta
Cédula 6-88-577
CPA 6126

Berbel Investments Corp.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2023
(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
Activos			
Activos corrientes:			
Depósitos en fideicomiso	4,10	4,316,974	2,871,690
Intereses por cobrar		1,057	528
Préstamos por cobrar relacionadas	5,10	2,201,382	4,761,059
Total de activos corrientes		**6,519,413**	**7,633,277**
Activos no corrientes:			
Préstamos por cobrar relacionadas	5,10	3,376,105	5,577,487
Total de activos no corrientes		**3,376,105**	**5,577,487**
Total de activos		**9,895,518**	**13,210,764**
Pasivos y Deficiencias en Activos Netos			
Pasivos:			
Pasivos corrientes:			
Bonos por pagar	6,9,10	2,960,000	1,480,000
Intereses por pagar		678,144	-
Total de pasivos corrientes		**3,638,144**	**1,480,000**
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar	6,9,10	13,850,000	17,830,000
Total de pasivos no corrientes		**13,850,000**	**17,830,000**
Total de pasivos		**17,488,144**	**19,310,000**
Deficiencias en Activos Netos:			
Capital en acciones	7	10,000	10,000
Deficit acumulado		(7,602,626)	(6,109,236)
Total de Deficiencias en Activos Netos		**(7,592,626)**	**(6,099,236)**
Total de Pasivos y Deficiencias en Activos Netos		**9,895,518**	**13,210,764**

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Berbel Investments Corp.

Estado de Ganancias ó Pérdidas
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en Balboas)

	Nota	2023	2022
Ingresos:			
Intereses sobre depósitos en fideicomiso		61,960	42,888
Total de intereses sobre depositos en fideicomiso		**61,960**	**42,888**
Gastos generales y administrativos:			
Gastos generales y administrativos	8	(1,555,350)	(1,640,589)
Total gastos generales y administrativos		**(1,555,350)**	**(1,640,589)**
Pérdida neta		**(1,493,390)**	**(1,597,701)**

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Berbel Investments Corp.

Estado de Cambios en Deficiencias en Activos Netos
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en Balboas)

	Nota	Capital en acciones	Deficit acumulado	Total de Deficiencias en Activos Netos
Saldo al 31 de diciembre de 2021		**10,000**	**(4,511,535)**	**(4,501,535)**
Pérdida neta - período 2022		-	(1,597,701)	(1,597,701)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	**7**	**10,000**	**(6,109,236)**	**(6,099,236)**
Pérdida neta - período 2023		-	(1,493,390)	(1,493,390)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	**7**	**10,000**	**(7,602,626)**	**(7,592,626)**

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Berbel Investments Corp.

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
Actividades de Operación			
Pérdida neta		(1,493,390)	(1,597,701)
Partidas para conciliar la pérdida neta por las actividades de operación:			
		(1,493,390)	**(1,597,701)**
Intereses por cobrar		(529)	(106)
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación		**(1,493,919)**	**(1,597,807)**
Actividades de Financiamiento			
Préstamos con relacionadas		4,761,059	7,668,776
Bonos por pagar		(2,500,000)	(5,730,000)
Intereses por pagar		678,144	-
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento		**2,939,203**	**1,938,776**
Aumento de depósitos en fideicomiso durante el período		**1,445,284**	**340,969**
Depósitos en fideicomiso al inicio del período		2,871,690	2,530,721
Depósitos en fideicomiso al final del período	**4,9,10**	**4,316,974**	**2,871,690**

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

1. Organización y operaciones

Berbel Investments Corp., ("la Compañía") fue constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, mediante la Escritura Pública No. 1811 del 7 de mes de febrero del 2019.

Berbel Investments Corp., tiene como actividad principal el dedicarse a las actividades propias de un emisor de bonos en y desde la República de Panamá.

La Junta Directiva de la Compañía está compuesta de la siguiente forma:

Presidente – Jose Manuel Bern Barbero
Vicepresidente – Fernando Jesús Barbero Peñaranda
Tesorero – Jacqueline Michele Bern Barbero
Secretaria – Ingrid Alexandra Bern Barbero

Las oficinas están ubicadas en Avenida Balboa, P.H. Bayfront Tower, Planta Baja, Panamá, República de Panamá.

Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros fueron autorizados por la Junta Directiva y Accionistas de la Compañía el día 11 de marzo de 2023.

2. Estado de cumplimiento

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

Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos.

Medición del valor razonable

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 NIC 36.

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.

Las políticas contables principales se expresan más adelante.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados 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.

Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

a. Normas de Contabilidad NIIF nuevas y modificadas que entran en vigor para el año en curso

En el año en curso, la Compañi ha aplicado una serie de modificaciones a las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) que son obligatoriamente efectivas para un período contable que comienza a partir del 1 de enero de 2023. Su adopción no ha tenido ningún impacto significativo en la información a revelar ni en los importes reportados en estos estados financieros.

Modificaciones a la NIC 12 Impuestos sobre las Ganancias - Impuestos diferidos relacionados con Activos y Pasivos derivados de una sola transacción

El IASB también ha desarrollado directrices y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de importancia relativa de cuatro pasos" descrito en la Declaración de Prácticas 2 de las NIIF.

La Compañia ha adoptado las modificaciones de la NIC 12 por primera vez en el año en curso. Las modificaciones introducen una nueva excepción a la exención de reconocimiento inicial. De acuerdo con las modificaciones, una entidad no aplicará la exención de reconocimiento inicial para las transacciones que den lugar a diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles. Dependiendo de la legislación fiscal aplicable, pueden surgir diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que no afecta ni al beneficio contable ni al beneficio fiscal.

Tras las modificaciones introducidas en la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca el activo y pasivo por impuestos diferidos relacionados, y el reconocimiento de cualquier activo por impuestos diferidos estará sujeto a los criterios de recuperabilidad de la NIC 12.

Modificaciones a la NIC 12 Impuestos sobre las Ganancias — Reforma Fiscal Internacional — Reglas Modelo del Pilar Dos

La Compañia ha adoptado las modificaciones de la NIC 12 por primera vez en el año en curso. El IASB modifica el alcance de la NIC 12 para aclarar que la Norma se aplica a los impuestos sobre la renta derivados de la legislación fiscal promulgada o promulgada sustantivamente para implementar las reglas modelo del Pilar Dos publicadas por la OCDE, incluida la legislación tributaria que implementa los impuestos complementarios mínimos nacionales calificados descritos en esas reglas.

Las modificaciones introducen una excepción temporal a los requerimientos contables para impuestos diferidos en la NIC 12, de modo que una entidad no reconocería ni revelaría información sobre activos y pasivos por impuestos diferidos relacionados con los impuestos sobre ganancias del Pilar Dos.

Modificaciones a la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores: definición de estimaciones contables

Tras las modificaciones, la Compañia está obligado a revelar que ha aplicado la excepción y a revelar por separado sus gastos (ingresos) fiscales corrientes relacionados con los impuestos sobre la renta del Pilar Dos.

La Compañia ha adoptado las modificaciones de la NIC 8 por primera vez en el año en curso. Las modificaciones sustituyen la definición de cambio en las estimaciones contables por una definición de estimaciones contables. Con arreglo a la nueva definición, las estimaciones contables son "importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre de medición". Se suprimió la definición de cambio en las estimaciones contables.

b. Las Normas de Contabilidad NIIF nuevas y revisadas están en vigor, pero aún no han entrado en vigor

A la fecha de autorización de estos estados financieros, la Compañia no ha aplicado las siguientes Normas de Contabilidad NIIF nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no han entrado en vigor:

- Modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28 - Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Joint Venture.
- Modificaciones a la NIC 1 - Clasificación de los pasivos como modificaciones corrientes o no corrientes de la NIC 1 - Pasivos no corrientes con convenios Modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7 - Acuerdos de financiación de proveedores
- Modificaciones a la - NIIF 16 Responsabilidad por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior

La gerencia no espera que la adopción de las Normas enumeradas anteriormente tenga un impacto material en los estados financieros de la Compañía en períodos futuros, excepto si se indica a continuación.

Modificaciones a la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y a la NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28 se refieren a situaciones en las que se produce una venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de la participación, se reconocen en el resultado del proceso de la dominante solo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De manera similar, las ganancias y pérdidas resultantes de la revaloración de las inversiones retenidas en cualquier subsidiaria anterior (que se haya convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice utilizando el método de la participación) al valor razonable se reconocen en el resultado de la antigua matriz solo en la medida de las participaciones de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada de las enmiendas. Los administradores de la sociedad dominante prevén que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en las cuentas anuales consolidadas del grupo en ejercicios futuros en caso de que se produzcan dichas operaciones.

Modificaciones a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros—Clasificación de los Pasivos como Corrientes o No Corrientes

Las modificaciones a la NIC 1 publicadas en enero de 2020 afectan únicamente a la presentación de los pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no al importe o al momento del reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o a la información revelada sobre dichas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes se basa en los derechos existentes al final del periodo sobre el que se informa, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo, explican que los derechos existen si se cumplen los convenios al final del periodo sobre el que se informa, e introducir una definición de «liquidación» para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

Las modificaciones se aplican con carácter retroactivo para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024, y se permite su aplicación anticipada. El IASB ha alineado la fecha de entrada en vigor con las modificaciones de 2022 a la NIC 1. Si una entidad aplica las modificaciones de 2020 para un período anterior, también está obligada a aplicar las modificaciones de 2022 de forma anticipada.

Los administradores de la sociedad dominante prevén que la aplicación de estas modificaciones pueda tener un impacto en las cuentas anuales consolidadas del grupo en ejercicios futuros.

Modificaciones a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros - Pasivos no corrientes con convenios

Las modificaciones especifican que sólo los pactos que una entidad está obligada a cumplir al final del ejercicio sobre el que se informa o antes de esa fecha afectan al derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa (y, por lo tanto, deben tenerse en cuenta al evaluar la clasificación del pasivo como corriente o no corriente). Dichos pactos afectan a la existencia del derecho al final del periodo sobre el que se informa, incluso si el cumplimiento del pacto se evalúa sólo después de la fecha sobre la que se informa (por ejemplo, un pacto basado en la situación financiera de la entidad en la fecha sobre la que se informa que se evalúa para su cumplimiento sólo después de la fecha sobre la que se informa).

El IASB también especifica que el derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa no se ve afectado si una entidad sólo tiene que cumplir con un pacto después del periodo sobre el que se informa. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir la liquidación de un pasivo está sujeto a que la entidad cumpla con los pactos dentro de los doce meses siguientes al ejercicio sobre el que se informa, la entidad revelará información que permita a los usuarios de los estados financieros comprender el riesgo de que los pasivos sean reembolsables dentro de los doce meses siguientes al ejercicio sobre el que se informa. Esto incluiría información sobre los pactos (incluyendo la naturaleza de los pactos y cuándo se requiere que la entidad los cumpla), el importe en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si los hubiere, que indiquen que la entidad puede tener dificultades para cumplir con los pactos.

Las modificaciones se aplican con carácter retroactivo para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada de las enmiendas. Si una entidad aplica las modificaciones para un período anterior, también está obligada a aplicar las modificaciones de 2020 de forma anticipada.

La gerencia de la sociedad prevé que la aplicación de estas modificaciones pueda tener un impacto en las cuentas anuales de la Compañia en ejercicios futuros.

Modificaciones a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo y a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar – Acuerdos de Financiación con Proveedores

Las modificaciones añaden un objetivo de revelación a la NIC 7 que establece que una entidad está obligada a revelar información sobre sus acuerdos de financiación con proveedores que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos sobre los pasivos y flujos de efectivo de la entidad. Además, se modificó la NIIF 7 para añadir los acuerdos de financiación de proveedores como ejemplo dentro de los requisitos para revelar información sobre la exposición de una entidad a la concentración del riesgo de liquidez.

El término «acuerdos de financiación de proveedores» no está definido. En su lugar, las modificaciones describen las características de un acuerdo para el cual se requeriría que una entidad proporcionara la información.

Para cumplir con el objetivo de revelación, se requerirá que una entidad revele en conjunto para sus acuerdos de financiación de proveedores:

- Los términos y condiciones de los acuerdos
- El importe en libros, y las partidas asociadas presentadas en el estado de situación financiera de la entidad, de los pasivos que forman parte de los acuerdos.
- El importe en libros y las partidas asociadas por las que los proveedores ya han recibido el pago de los proveedores financieros.
- Rangos de fechas de vencimiento de pago tanto para aquellos pasivos financieros que forman parte de un acuerdo de financiación de proveedores como para cuentas por pagar comerciales comparables que no forman parte de un acuerdo de financiación de proveedores.
- Información sobre riesgo de liquidez

Las modificaciones, que contienen desgravaciones transitorias específicas para el primer ejercicio anual sobre el que se informa en el que una entidad aplica las modificaciones, son aplicables para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada.

Modificación a la NIIF 16 Arrendamientos: Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior

Las modificaciones a la NIIF 16 añaden requisitos de valoración posteriores para las transacciones de venta y arrendamiento posterior que satisfacen los requisitos de la NIIF 15 para ser contabilizadas como una venta. Las modificaciones exigen que el vendedor-arrendatario determine los "pagos de arrendamiento" o los "pagos de arrendamiento revisados" de manera que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario, después de la fecha de inicio.

Las modificaciones no afectan a la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario en relación con la rescisión parcial o total de un contrato de arrendamiento. Sin estos nuevos requerimientos, un vendedor-arrendatario puede haber reconocido una ganancia sobre el derecho de uso que retiene únicamente debido a una nueva medición del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación del arrendamiento o un cambio en el plazo del arrendamiento) aplicando los requisitos generales de la NIIF 16. Este podría haber sido particularmente el caso en un arrendamiento posterior que incluye pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o tasa.

Como parte de las modificaciones, el IASB modificó un Ejemplo Ilustrativo en la NIIF 16 y agregó un nuevo ejemplo para ilustrar la medición posterior de un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento posterior con pagos variables de arrendamiento que no dependen de un índice o tasa. Los ejemplos ilustrativos también aclaran que el pasivo que surge de una transacción de venta y arrendamiento posterior que califica como una venta aplicando la NIIF 15, es un pasivo por arrendamiento.

Las modificaciones son efectivas para los períodos de información anual que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada. Si un vendedor-arrendatario aplica las modificaciones para un período anterior, está obligado a revelar ese hecho.

Un vendedor-arrendatario aplica las modificaciones retroactivamente de acuerdo con la NIC 8 a las transacciones de venta y arrendamiento posterior celebradas después de la fecha de aplicación inicial, que se define como el comienzo del ejercicio anual sobre el que se informa en el que la entidad aplicó por primera vez la NIIF 16.

3. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de estos estados financieros se presentan a continuación.

Activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito para el cual fue adquirido.

Depósitos en Fideicomiso

Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera como depósitos en fideicomiso todos los depósitos de efectivo realizaos en el fideicomiso que no tienen restricciones para su utilización.

Deterioro de activos financieros

Los activos son probados para detectar indicadores de deterioro del valor al cierre de cada período sobre el cual se informa. Se considera que un activo financiero está deteriorado en su valor cuando existe evidencia objetiva de dicho deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

La evidencia objetiva de deterioro debería incluir:

Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte; o

- Incumplimiento de contrato, tal como atrasos u omisión de pagos de intereses o de capital; o
- Se torna probable que el prestatario caiga en bancarrota o en una reorganización financiera;
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, tales como préstamo por cobrar relacionada, los activos para los que se ha evaluado que individualmente no tienen un deterioro del valor, adicionalmente, se los evalúa sobre una base colectiva con relación a dicho deterioro del valor. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto a cobranzas, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio de 60 días, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida reconocida por deterioro es la diferencia entre el importe en libros y el flujo futuro estimado de efectivo del activo financiero.

El importe en libros del activo financiero se reduce directamente por la pérdida por deterioro del valor para todos los activos financieros excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera una cuenta por cobrar comercial es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado consolidado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, si, en un período posterior, el importe de la pérdida por deterioro del valor disminuye y la misma puede ser relacionada de manera objetiva con un evento ocurrido luego de que dicho deterioro del valor fue reconocido, la pérdida por deterioro del valor previamente reconocida se reversa mediante una imputación a los resultados siempre y cuando el monto en libros de la inversión a la fecha en que se reversa el deterioro del valor no exceda el importe que hubiera resultado de mantenerse medido a su costo amortizado en caso de que no se hubiera reconocido el deterioro del valor.

Deterioro - Activos no financieros

El valor según libros de los activos no financieros de la Compañía es revisado a la fecha de reporte para determinar si existen indicativos de deterioro permanente. Si existe algún indicativo, entonces el valor recuperable del activo es estimado.

El valor recuperable de un activo o su unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos para su venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo estimados futuros son descontados a su valor presente utilizando una tasa de interés de, descuento que refleje la evaluación de mercado corriente del valor en el tiempo del dinero y los riesgos específicas del activo.

Para propósitos de la prueba de deterioro, los activos son agrupados dentro del menor grupo de activos que generan entradas de flujos por su uso continuo que son altamente independientes de las entradas de flujos de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo).

Una pérdida por deterioro es reconocida si el valor según libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede el valor recuperable estimado. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de ganancias o pérdidas.

Una pérdida por deterioro es reversada si ha habido algún cambio en la estimación usada para determinar el valor recuperable. Una pérdida por deterioro es reversada sólo hasta que el valor según libros del activo no exceda el valor. según libros que hubiese sido determinado, neto de depreciación o amortización sino se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se componen de bonos por pagar.

Los pasivos financieros son inicialmente medidos al valor razonable, neto de los costos de la transacción y son subsecuentemente medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo, con gastos de interés reconocidos sobre la base de tasa efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto 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 pagar estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros del pasivo financiero al momento de su reconocimiento inicial.

Baja en cuentas de pasivos financieros

La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando, y solamente cuando, las obligaciones de la Compañía se liquidan, cancelan o expiran. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en los resultados.

Bonos por pagar

Los bonos por pagar se reconocen, neto de los costos de transacciones transcurridas. Posteriormente, los bonos son presentados a su costo amortizado; cualquier diferencia entre el producto neto de los costos de la transacción y el valor de redención se reconocería en el estado de situación como cuentas por cobrar a los beneficiarios finales de los flujos que originaron la emisión de los bonos.

El valor estimado de realización de los bonos por pagar se basa en los acuerdos establecidos sobre los mismos, los cuales se aproximan a su valor de registro.

Reconocimiento de ingresos

Ingresos por depósitos de fideicomiso

Los ingresos por intereses son reconocidos cuando sea probable que se reciba los beneficios económicos relacionados con los montos de las cuentas de bancos que la Compañía mantiene.

4. Depósitos en fideicomiso

El saldo de los depósitos en fideicomiso se presenta así:

Banco	Tipo de cuenta	2023	2022
Global Bank	Cuenta de ahorros	1,949,612	437,652
Global Bank	Cuenta corriente	242,422	367,825
Global Bank	Cuenta de ahorros	194,940	136,213
		2,386,974	**941,690**
Mas:			
Depósito a plazo fijo Con vencimiento en original a más de 90 días		1,930,000	1,930,000
		4,316,974	**2,871,690**

Al 31 de diciembre de 2023, la sociedad **Berbel Investments Corp.**, mantiene depósito a plazo fijo de garantía en el Global Bank en nombre de Global Financial Funds Corp., Fideicomiso GTIA 192-19 por B/.1,930,000.00 con vencimiento el 24 de junio de 2024, con una tasa de interés de 4%.

Condiciones de garantía de los depósitos en fideicomiso

Conforme lo establece el contrato de fideicomiso el Fiduciario del Fideicomiso de garantía de las Series A y B abrirá en Global Bank Corporation una cuenta de ahorros (la "Cuenta de concentración del Fideicomiso de garantía de las Series A y B") para depositar en dicha cuenta la cesión de los flujos provenientes de los Pagos y cualesquiera otros fondos que los Fideicomitentes del fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A y Serie B aporten al Fideicomiso de las Series A y B.

El Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B tambien abrirá en Global Bank Corporation una segunda cuenta de ahorros (la "Cuenta de Reserva de Fideicomiso de Garantía de las Series A y B").

Adicionalmente, queda entendido que se depositara en la cuenta de reserva los fondos pagados al Fideicomitente y/o a cualquiera de los garantes en concepto de penalidades por cancelación anticipada de cualquiera de los contratos de arrendamiento cedidos en garantía de la Serie A de los bonos. Estos fondos deberán mantenerse en la cuenta de reserva hasta tanto el fideicomitente logre reemplazar dichos contratos con otro u otros por igual valor economico dejado de percibir, en cuyo caso, dichos fondos serán parcial o totalmente devueltos al Fideicomitente y/o los Garantes, según corresponda.

5. Saldos con partes relacionadas

Los saldos con partes relacionadas incluidos en el estado de situación financiera se resumen a continuación:

	2023	2022
Activos:		
Préstamos por cobrar relacionada:		
Acqua Beach Corp.	4,695,463	9,456,522
Servicios y Representaciones de Construcción, S.A.	882,024	882,024
	5,577,487	**10,338,546**

Los préstamos por cobrar relacionadas se originaron de los fondos recaudados por la emisión de bonos de ambas series (Serie A y Serie B), que fueron utilizados para otorgar facilidades crediticias a sus Compañías relacionada, las cuales se constituyen bajo un Fideicomiso Garante de la emisión la cual es Acqua Beach Corp. Las compañías relacionadas utilizaron estos fondos en la cancelación de préstamos bancarios con garantías hipotecarias, otros con vencimiento corto y medianos plazos, y otras obligaciones corporativas.

6. Bonos por pagar

Mediante Resolución No. 510-19 de 18 de noviembre de 2019, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, se autoriza a Berbel Investments Corp. a ofrecer mediante Oferta Pública, Bonos Corporativos por un valor nominal total hasta B/.100,000,000.00. Los bonos serán emitidos en forma rotativa, nominativas y registrada, sin cupones en denominaciones de mil Dólares (US$1,000.00) o sus múltiplos con fecha de vencimiento o redención anticipada. Igualmente, podrán ser redimidos por el emisor, a su discreción de formas total o parcial, a partir del sexto año después de la fecha de emisión y en cualquier día de pago posterior a dicha primera fecha de redención. Los Bonos de la Serie A, devengara una Tasa de Interés calculada de la siguiente manera: (i) durante los primero tres (3) años a partir de la Fecha de Liquidación y hasta el 30 de junio de 2023, en base a la tasa LIBOR a tres (3) meses más 3.00% sujeto a un mínimo de 6.50%, (ii) a partir del 1 de julio 2023, en base a una tasa SOFR a Plazo (o la Tasa de Interés Alterna que a su vez suceda o reemplace a la tasa SOFR a Plazo) más 2.75%, sujeto a una tasa mínima de 6.50% hasta su Fecha de Vencimiento o su Fecha de Redención Anticipada, de haberla, y los Bonos de la Serie B, devengara una Tasa de Interés calculada de la siguiente manera (i) durante los primero tres (3) años a partir de la Fecha de Liquidación y hasta el 30 de junio de 2023, en base a la tasa LIBOR tres (3) meses más 3.00% sujeto a un mínimo de 7.00%, y (ii) a partir del 1 de julio de 2023 en base a la Tasa SOFR a Plazo(o la Tasa de Interés Alterna que a su vez suceda o reemplace a la tasa SOFR a Plazo) más 2.75%, sujeto a una tasa mínima de 7.00% hasta su Fecha de Vencimiento o su Fecha de Redención Anticipada, de haberla.

Si antes de la finalización de cualquier Período de Interés de cualquiera de los Bonos de las Series A y B, el Agente de Pago, Registro y Transferencia no pudiere determinar la Tasa de Interés, ya sea por su indisponibilidad o porque la misma tasa de referencia cese de existir o por un Evento de Reemplazo de SOFR o SOFR a Plazo, entonces el Agente de Pago, Registro y Transferencia deberá notificar al Emisor, y el Emisor a su vez deberá notificar mediante un comunicado de hecho relevante de conformidad con el Acuerdo 3-2008, al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B, a los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A y de los Bonos de la Serie B, a la SMV y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., tan pronto como sea posible tal situación. El comunicado de hecho relevante antes referido deberá indicar a la Tasa de Interés Alterna que el Emisor establecerá en adelante más el margen que estipule conforme a las condiciones de mercado de la Tasa de Interés Alterna respectiva, todo lo cual aplicará respecto de los Bonos Serie A y/o a los Bonos Serie B, según sea el caso, hasta su Fecha de Vencimiento o su Fecha de Redención Anticipada, de haberla. Por lo tanto, de ocurrir lo antes mencionado, a partir de la publicación de dicho comunicado de hecho relevante, comenzará a regir la Tasa de Interés Alterna más el margen aplicable, la cual aplicará a partir del Periodo de Interés inmediatamente siguiente a la fecha de publicación de dicho comunicado de hecho de importancia.

Al 31 de diciembre de 2023, los bonos por pagar, según la fecha de emisión, se presentan de la siguiente manera:

	2023	2022
Bonos corporativos Serie A, ofrecidos en oferta publica el 29 de noviembre de 2019, con vencimiento en noviembre 29 de 2026 y tasa de interés variable de tasa LIBOR tres (3) meses más 3% sujeto a un mínimo de 6.50%, anual con pagos semestrales.	6,685,000	7,935,000
Bonos corporativos Serie B, ofrecidos en oferta pública el 29 de noviembre de 2019, con vencimiento en noviembre 2026 y tasa de interés variable de tasa LIBOR 7%, anual con pagos semestrales.	10,125,000	11,375,000
	16,810,000	**19,310,000**

Los bonos de la seria A y B están garantizados con:

Las Series A y B serán Series Garantizadas y estarán garantizadas por un Fideicomiso de Garantía, el cual garantizará única y exclusivamente las Series A y B, (el "Fideicomiso).

Garantía de las Series A y B" o el "Fideicomiso de las Series A y B") con Global Financial Funds Corp. (el "Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B") a favor de los Tenedores Registrados de las Series A y B (los "Tenedores Registrados de las Series A y B"), el cual será constituido por el Emisor y por el Garante de los Bonos de las Series A y B, conjuntamente en calidad de Fideicomitentes del Fideicomiso de Garantía de los Bonos Serie A y Serie B, en un plazo no mayor a cinco (5) Días Hábiles contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión, y el cual contendrá los siguientes bienes y derechos, entre otros:

a) Aporte(s) inicial(es) por la suma de US$10,000.00, a razón de US$5000.00 para cada cuenta fiduciaria y todos los dineros depositados en dichas cuentas, de conformidad con lo estipulado en el Fideicomiso de las Series A y B;

b) Los derechos dimanantes de la primera hipoteca y anticresis sobre ciertas fincas de propiedad del Garante de los Bonos de las Series A y B. que conforman el edificio de apartamentos denominado Royal Palm, ubicado en Playa Gorgona, Distrito de Chame, de la Provincia de Panamá (conjuntamente las "Fincas de Royal Palm")

c) Cesión irrevocable e incondicional, a favor del Fiduciario del Fideicomiso del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B, de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro de incendio de inmueble de una compañía aceptable al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B y que cubra al menos el 80% del valor de reposición de las mejoras de las Fincas de Royal Palm y que no será inferior al 100% del monto de las Series A y B.;

d) Cesión irrevocable e incondicional de los Pagos provenientes de los Contratos de Venta de las Fincas de Royal Palm, los cuales se depositarán en la Cuenta de Concentración del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B.

e) Los pagos que haga el Garante de los Bonos de las Series A y B, es decir, Acqua Beach Corp. al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B en virtud de la fianza solidaria otorgada por el Garante de los Bonos de las Series A y B a favor del Fiduciario, a título fiduciario, en beneficio de los Tenedores Registrados de las Series A y B a fin de garantizar el fiel y exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones, tanto principales como accesorias a cargo del Emisor por razón de los Bonos de las Series A y B.

Acqua Beach Corp. deberá haber otorgado esta fianza solidaria a más tardar en la Fecha de Oferta de las Series A y B.

f) Cualesquiera otros dineros, bienes o derechos que, de tiempo en tiempo, se traspasen al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B con aprobación de éste, para que queden sujetos al Fideicomiso de las Series A y B;

Series Subsiguientes Garantizadas:

Cada una de las Series Subsiguientes Garantizadas estarán garantizadas por un contrato de fideicomiso individual, y el detalle de los bienes y derechos que contendrá cada fideicomiso, así como el plazo para el otorgamiento de cada fideicomiso y para la formalización de las garantías que correspondan, avalúos y demás documentos que se requieran para la constitución de la garantía de cada Serie Subsiguiente Garantizada, la entidad que fungirá como fiduciario de tal(es) fideicomisos(s), así como el (los) garante(s) de cada Serie Subsiguiente Garantizada y cierta información relevante de cada garante, será determinado por el Emisor, según sus necesidades y las condiciones del mercado. Cada uno de los contratos de fidecomisos individuales que garantizan cada una de las Series Subsiguientes Garantizadas serán remitidos por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores con el Suplemento al Prospecto Informativo con un plazo suficientemente amplio para que los mismos sean analizados y aprobados por la Superintendencia del Mercado de Valores. Luego de contar con la respectiva aprobación y autorización el Emisor podrá ofertar la Serie Subsiguiente Garantizada respectiva. La documentación deberá detallar todos los puntos solicitados por el Texto Único No. 2-2010, Sección Garantías.

Obligaciones de hacer

Respecto de las Obligaciones de Hacer Generales, con excepción de aquellas indicadas en los numerales (i) al (v), salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados del Programa autorice expresamente y por escrito lo contrario; y, respecto de las Obligaciones de Hacer Particulares, con excepción de aquella indicada en el numeral (viii) , salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular de que se trate (o la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular de que se trate, en lo que respecta a garantías), autorice expresamente y por escrito lo contrario, el Emisor estará obligado a cumplir con las siguientes, y estará obligado a causar, según aplique, el Garante de los Bonos de las Series A y B, y cada garante de las Series Subsiguientes Garantizadas, cumplan con las siguientes:

Obligaciones de hacer generales

I. Cumplir con las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores, de los Acuerdos debidamente adoptados por la SMV, y demás leyes y decretos vigentes en la República de Panamá;

ii. Cumplir con el Reglamento Interno de la BVP;

iii. Presentar a las autoridades fiscales todas las declaraciones de renta y documentos relacionados dentro de los plazos requeridos por la Ley y pagar, oportunamente, todos los impuestos que deba pagar de conformidad con la Ley. El Agente de Pago se reserva el derecho de exigir en cualquier momento constancia de que estos pagos se encuentran al día;

iv. Remitir, y causar que el Garante de los Bonos de las Series A y B y que cada garante de las Series Subsiguientes Garantizadas presente al Emisor, a más tardar tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal sus Estados Financieros correspondientes a dicho período debidamente auditados por una firma de auditores independientes aceptables al Agente de Pago, a la Superintendencia del Mercado de Valores. Dichos estados financieros deberán ser confeccionados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad;

v. Remitir, y causar que el Garante de los Bonos de las Series A y B y que cada garante de las Series Subsiguientes Garantizadas presente al Emisor, a más tardar dos (2) meses después de cada trimestre sus Estados Financieros interinos correspondientes a dicho período al Agente de Pago, a la Superintendencia del Mercado de Valores. Dichos Estados Financieros deberán ser confeccionados en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF);

vi. Suministrar al Agente de Pago cualquier otra información financiera que pueda requerir en cualquier momento;

vii. Mantener sus compromisos con terceros al día, incluyendo los acuerdos comerciales que apliquen y notificar a la SMV y a la BVP de manera oportuna y por escrito, cualquier evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de sus Obligaciones;

viii. Notificar al Agente de Pago, de inmediato y por escrito, sobre cualquier evento o situación que podría afectar el cumplimiento de sus Obligaciones bajo los Bonos;

ix. Pagar todos sus impuestos, tasas, cuotas y obligaciones patronales y demás contribuciones similares en las fechas en que estos deban ser pagados, salvo que en la opinión razonable del Emisor dichos impuestos, tasa y contribuciones no debieron de haberse causado y qué de haberse hecho un alcance contra el Emisor por el pago de dichos impuestos, tasas o contribuciones, el Emisor esté en buena fe recurriendo contra dicho alcance;

x. Manejar adecuadamente sus negocios y mantener vigentes todas sus licencias, concesiones, permisos y derechos existentes y de que sea titular que sean necesarios para el curso continuo de sus operaciones;

xi. Efectuar transacciones con Empresas Relacionadas bajo condiciones de mercado justas y razonables;

xii. Utilizar los fondos derivados de la Emisión única y exclusivamente para los objetos indicados en este Prospecto;

xiii. Permitir que el Agente de Pago inspeccione (en días y horas laborables) sus activos, libros y registros de toda índole;

xiv. Contratar a su costo, auditores de reconocimiento internacional para la preparación de sus estados financieros;

xv. El Emisor acuerda mantener y operar sus propiedades conforme a las practicas prudentes de la industria, la Ley y los términos y condiciones previstos en los Documentos del Programa;

xvi. Remitir los formularios por el Sistema Electrónico para la Remisión de Información (SERI) y la entrega de los Informes de Actualización Trimestrales y Anuales, así como los Hechos de Importancia y los Suplementos al Prospecto Informativo y las demás obligaciones establecidas en el Acuerdo No. 08-2018 del 19 de diciembre de 2018

Obligaciones de hacer particulares

Suministrar, a solicitud del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B, y a solicitud del fiduciario de las(s) Serie(s) Subsiguiente(s) Garantizada(s) de que se trate, avalúos de los inmuebles que constituyen parte de las Garantías de las Series A y B, y de las garantías de la(s) Serie(s) Subsiguiente(s) Garantizadas de la Emisión realizados por un avaluador aceptable al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B y aceptable al fiduciario de las(s) Serie(s) Subsiguiente(s) Garantizada(s) de que se trate;

ii. Presentar trimestralmente al Agente de Pago un informe certificado por un ejecutivo principal del Emisor que indique que el Emisor esté cumpliendo (o no) con sus Obligaciones Financieras, sus Obligaciones de Hacer, sus Obligaciones de no Hacer, la Prueba Anual de Cobertura de las Series A y B y la Prueba Anual de Cobertura, respecto de cada una de la(s) Serie(s) Subsiguiente(s) Garantizadas de la Emisión.

iii. Mantener los bienes inmuebles que sean dados en garantía de las Series A y B y de las Series Subsiguientes Garantizadas en buenas condiciones de servicio para que no decaigan sus valores.

iv. Firmar cualesquiera otros documentos que sean necesarios para que la cesión de los Pagos de la(s) Serie(s) de que se trate surta plenamente sus efectos.

v. Notificar al Agente de Pago, al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B y al fiduciario de cada fideicomiso de garantía de cada Serie Subsiguiente Garantizada del Programa, a la SMV y a la BVP de manera oportuna y por escrito, el acaecimiento de nuevos eventos importante en el desarrollo de su negocio;

vi. Cumplir con los términos y condiciones de todos los contratos de los que sea parte, incluyendo, sin limitación, los documentos del Programa, entre otros, el Fideicomiso de Garantía de Las Series A y B y cada uno de los fideicomisos de garantía de cada una de las Series Subsiguientes Garantizadas del Programa;

vii. Proporcionar cualquier información que el Agente de Pago o el Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B y al fiduciario de cada fideicomiso de garantía de cada Serie Subsiguiente Garantizada del Programa razonablemente requieran para seguir la condición y desempeño del Emisor;

viii. Suministrar cada tres (3) años avalúos de los bienes inmuebles otorgados en garantía de las Series garantizadas del Programa, realizados por un avaluador aceptable al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B, y al fiduciario de cada fideicomiso de garantía de cada Serie Subsiguiente Garantizada del Programa;

ix. El Emisor acuerda evaluar, reservándose el derecho de aceptar, aquellos otros acuerdos, instrumentos y documentos y llevar a cabo aquellos otros actos que la Mayoría de Tenedores Registrados de una Serie en Particular, razonablemente solicite para hacer cumplir los derechos de los Tenedores Registrados derivados de los Documentos del Programa;

x. El Emisor acuerda constituir el Fideicomiso de Garantía de las Series A y B en un plazo no mayor a cinco (5) Días Hábiles contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión;

xi. Constituir y causar que el Garante de los Bonos de las Series A y B constituya primera hipoteca y anticresis sobre las Fincas de Royal Palm en un plazo de hasta sesenta (60) días calendario contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión;

xii. Ceder y causar que el Garante de los Bonos de las Series A y B ceda de manera irrevocable e incondicional, a favor del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B, las indemnizaciones provenientes de las pólizas las pólizas de seguro de incendio de inmueble de una compañía aceptable al Fiduciario y que cubra al menos el 80% del valor de reposición de las mejoras de las Fincas de Royal Palm y que no será inferior al 100% del monto de las Series A y B, y tendrá un plazo de hasta sesenta (60) días calendario contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión para presentar y causar que el Garante de los Bonos de las Series A y B presente al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B los respectivos endosos de las pólizas de seguro;

xiii. Ceder y causar que el Garante de los Bonos de las Series A y B ceda irrevocable e incondicionalmente los Pagos de Royal Palm en un plazo de hasta sesenta (60) días calendario contados desde el momento en que se encuentre formalmente registrada la Emisión para formalizar y causar que el Garante de los Bonos de las Serie A y B suscriba un contrato maestro de cesión de los Pagos presentes (correspondientes a aquellos Contratos de Venta que ya tenga el Garante de los Bonos de las Series A y B suscritos) y futuros;

En el período de treinta (30) días calendario después de la firma de cada Contrato de Venta (conforme dicho término se define en el Anexo 1 del presente Prospecto Informativo), perfeccionar y causar que el Garante de los Bonos de las Series A y B perfeccione la cesión manera irrevocable e incondicional a favor del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B del Pago del Contrato de Venta de que se trate, mediante la formalización y firma de todos los documentos que para ello se requiera, incluyendo, pero sin limitar, la suscripción de cada anexo al contrato maestro de cesión ,y notificar a cada Comprador de que se trate de la cuenta adonde debe ser depositados los Pagos. El Emisor estará obligado a notificarle y causar que el Garante de los Bonos de las Series A y B notifique al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B, de manera trimestral dentro de los dos (2) meses siguientes al cierre del trimestre correspondiente, sobre cada uno de los Contratos de Venta presentes y futuros que le sean cedidos.

xv. Causar que Acqua Beach Corp. otorgue una fianza solidaria a favor del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B, a título fiduciario, en beneficio de los Tenedores Registrados de las Series A y B a fin de garantizar el fiel y exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones tanto principales como accesorias a cargo del Emisor por razón de los Bonos de las Series A y B, a más tardar en la Fecha de Oferta de las Series A y B;

xvi. Mantener y causar que el Garante de los Bonos de las Series A y B una primera hipoteca y anticresis en todo momento a favor del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B Fincas de Royal Palm con un valor de venta rápida según avalúo más el monto total en la Cuenta de Reserva del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B, los cuales en todo momento deberán ser equivalentes al mínimo de ciento veinte por ciento (120%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series A y B emitidos y en circulación;

xvii. Realizar y causar que el Garante de los Bonos de las Series A y B realice todas las gestiones necesarias a fin de que cada Comprador de las Fincas de Royal Palm y de los bienes inmuebles que sean dados en garantía de cada Serie del Programa depositen directamente la totalidad de los pagos provenientes de los Contratos de Venta a favor del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B y de cada fideicomiso de garantía de cada Serie del Programa, según corresponda; en caso de que por cualquier motivo el Emisor y/o el Garante de los Bonos de las Series A y B reciba fondos respecto de los Contratos de Venta sobre los bienes inmuebles que sean dados en garantía de cada Serie del Programa y que debieron haber sido depositados directamente en la cuenta fiduciaria de cada fideicomiso, según corresponda, el Emisor se compromete a depositar y a causar que el Garante de los Bonos de las Series A y B deposite dichos fondos en la cuenta fiduciaria correspondiente a más tardar el segundo (2do) Día Hábil siguiente a su recibo;

xviii. Pagar y causar que el Garante de los Bonos de las Series A y B pague al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B y causar que cada garante de cada Serie Subsiguiente Garantizada pague a cada fiduciario de cada fideicomiso de garantía de cada Serie Subsiguiente Garantizada del Programa los honorarios establecidos por concepto de administración de cada fideicomiso de garantía, según corresponda, pago que provendrá de los fondos depositados en la cuenta de concentración de cada fideicomiso de garantía;

xix. Proporcionar y causar que el Garante de los Bonos de las Series A y B proporcione al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B y causar que cada garante de cada Serie Subsiguiente Garantizada proporcione a cada fiduciario de cada fideicomiso de garantía de cada Serie Subsiguiente Garantizada del Programa, en el momento y oportunidad que éstos requieran, los recursos que fueran necesarios para atender las obligaciones que éstos contrajeran por cuenta de cada fideicomiso de garantía para el cumplimiento, desarrollo, ejecución y liquidación de cada uno;

xx. Asumir y causar que el Garante de los Bonos de las Series A y B asuma bajo su responsabilidad, el pago de todo impuesto, tasa y/o contribución especial, nacional o municipal, nacional o extranjero, que se deba pagar en relación a las Fincas de Royal Palm y causar que cada garante de cada Serie Subsiguiente Garantizada del Programa asuma bajo su responsabilidad, el pago de todo impuesto, tasa y/o contribución especial, nacional o municipal, nacional o extranjero, que se deba pagar en relación a los bienes inmuebles que sean dados en garantía de cada una de las Series Subsiguientes Garantizadas del Programa;

xxi. Dar aviso y causar que el Garante de los Bonos de las Series A y B de aviso al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B y causar que cada garante de cada Serie Subsiguiente Garantizada de aviso a cada fiduciario de cada fideicomiso de garantía de cada Serie Subsiguiente Garantizada del Programa y al Agente de Pago de cualquier hecho o circunstancia que pueda afectar los gravámenes representados sobre las Fincas de Royal Palm y sobre los bienes inmuebles que sean dados en garantía de cada una de las Series Subsiguientes Garantizadas del Programa;

xxii. Cumplir y causar que el Garante de los Bonos de las Series A y B cumpla a cabalidad con cualquier otra obligación determinada en los términos y condiciones del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B y causar que cada garante de cada Serie Subsiguiente Garantizada cumpla a cabalidad con cualquier otra obligación determinada en los términos y condiciones de cada fideicomiso de garantía de cada Serie Subsiguiente Garantizada del Programa y demás disposiciones aplicables.

xxiii. En relación con las Series Subsiguientes, cumplir y causar que se cumplan aquellas Obligaciones de Hacer Particulares adicionales que serán determinados según las necesidades del Emisor y demanda del mercado, los cuales, de haberlas, serán comunicadas a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie Subsiguiente de que se trate.

xxiv. Causar que el Garante de las Series A y B y causar que cada garante de cada Serie Subsiguiente Garantizada presente el Presupuesto de Operación Anual al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B, y a cada fiduciario de cada fideicomiso de garantía de cada Serie Subsiguiente Garantizada del Programa, según corresponda.

Obligaciones de no hacer

Respecto de las Obligaciones de No Hacer Generales, salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados del Programa autorice expresamente y por escrito lo contrario; y, respecto de las Obligaciones de No Hacer Particulares, salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular de que se trate (o la Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular de que se trate, en lo que respecta a garantías), autorice expresamente y por escrito lo contrario, el Emisor estará obligado cumplir con las siguientes, y estará obligado a causar, según aplique, que el Garante de los Bonos de las Series A y B, y cada garante de las Series Subsiguientes Garantizadas, cumplan con las siguientes:

Obligaciones de no hacer generales

Fusionarse, consolidarse, escindirse o materialmente alterar su existencia;

ii. Reducir su capital social autorizado;

iii. Terminar su existencia jurídica, ni a cesar en sus operaciones comerciales;

iv. Modificar su composición accionaria de forma que constituya un Cambio de Control, según se define en la Sección VII.B de este Prospecto Informativo sin la autorización previa y por escrito de la Mayoría de los Tenedores Registrados del Programa;

v. Modificar la naturaleza o el giro usual de sus negocios;

vi. Realizar cambios materiales en sus políticas y procedimientos de contabilidad;

vii. Otorgar préstamos, permitir retiros o adelantos, o tener cuentas por cobrar a sus accionistas, directores, Empresas Relacionadas o terceros, excepto aquellas derivadas del giro usual del negocio y según condiciones de mercado; y

viii. Realizar pagos de dividendos u otras distribuciones de capital a sus accionistas, salvo que (i) el Emisor haya cumplido con la última Prueba Anual de Cobertura de las Series A y B y la Prueba Anual de Cobertura, respecto de cada una de la(s) Serie(s) Subsiguiente (s) Garantizadas de la Emisión; (ii) el Emisor se encuentre en cumplimiento de los demás términos y condiciones de la Emisión y (iii) el pago o distribución no exceda el Flujo de Caja Libre.

ix. Incurrir cualquier deuda adicional excepto por aquellas en el giro normal de negocios.

x. Realizar cambios materiales en las políticas y procedimientos de contabilidad de la empresa, salvo aquellos que sean requeridos por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF);

xi. No incurrir en endeudamiento adicional distinto a los Bonos del Programa, salvo endeudamientos cuyo fin sea cumplir con las obligaciones garantizadas derivadas de los Bonos del Programa y demás Documentos del Programa o realizar una redención anticipada de los Bonos del Programa.

Obligaciones de no hacer particulares

Constituir una segunda hipoteca u otros gravámenes subordinados sobre los inmuebles que garanticen Series de la Emisión;

ii. Vender, enajenar, hipotecar, traspasar, gravar o de otra forma disponer de sus activos, incluyendo los inmuebles que garanticen Series de la Emisión excepto según lo dispuesto en la sección III.G.3 sobre Liberaciones Permitidas;

iii. Constituir garantías de primer orden sobre los activos presentes o futuros del Emisor, incluyendo activos fijos, activos corrientes y depósitos, para garantizar Obligaciones propias o de terceros, incluyendo aquellas de Empresas Relacionadas ("negative pledge");

iv. Modificar o dar por terminados los Contratos de Venta, salvo en el curso ordinario de sus negocios porque la modificación o terminación fuese necesaria por razones comerciales, por incumplimiento de los Arrendatarios o por cualquier otra causa justificada en los Contratos de Venta.

v. Sin perjuicio de lo indicado en el numeral viii de la sección de Obligaciones De No Hacer Generales anterior, mientras existan Bonos de las Series A y B emitidos y en circulación, pagar dividendos a accionistas del Emisor y al Garante de los Bonos de las Series A y B, salvo que (i) tanto el Emisor como el Garante de los Bonos de las Series A y B se encuentren en cumplimiento de los términos y condiciones de los Bonos, (ii) que se haya dado el repago del 100% del saldo emitido y en circulación de las Series A y B, y (iii) que el Emisor mantenga y cause, que el Garante de los Bonos de las Series A y B mantenga, en todo momento, de conformidad con sus estados financieros, y una Cobertura de Flujos mayor a 1.0 veces los intereses y capital amortizable, si fuese el caso, calculada en base a los últimos doce (12) meses calculada en base a los últimos doce (12) meses.

vi. En relación con las Series A y B, las Fincas de Royal Palm no podrán ser liberadas del Fideicomiso de las Series A y B, salvo que, en la medida que el Garante de los Bonos de las Series A y B realice transacciones de venta, (i) el valor de avalúo de las fincas restantes en dicho Fideicomiso de Garantía de las Series A y B representen en todo momento al menos ciento veinte por ciento (120%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series A y B emitidos y en circulación, calculada sobre el saldo de la cuenta de reserva más el valor de venta rápida de las Fincas de Royal Palm, determinado por un avaluador aceptable al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B, y (ii) que al menos el Porcentaje de Liberación de las Series A y B del monto total obtenido de cada venta sea utilizado para realizar redenciones anticipadas obligatorias sin penalidad de los Bonos de las Series A y B emitidos y en circulación, monto del cual 50% se deberá destinar para redimir anticipadamente los Bonos de la Serie A emitidos y en circulación y el otro 50% se deberá destinar para redimir los Bonos de la Serie B emitidos y en circulación. vii. En relación con las Series Subsiguiente, cumplir y causar que se cumplan aquellas Obligaciones de Hacer Particulares adicionales que serán determinados según las necesidades del Emisor y demanda del mercado, los cuales, de haberlas, serán comunicadas a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie Subsiguiente de que se trate. viii. Causar que el Garante de los Bonos de las Series A y B y que cada garante de las Series Subsiguientes Garantizadas suministren, no modifiquen o den por terminado anticipadamente los Contratos de Venta cuyos créditos han sido cedidos a en concepto de Pagos hayan sido cedidos a favor del Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B, y al fiduciario de cada fideicomiso de garantía de cada Serie Subsiguiente Garantizada del Programa, salvo que cuente con el consentimiento previo y por escrito Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B, o del fiduciario de cada fideicomiso de garantía de cada Serie Subsiguiente Garantizada del Programa según corresponda

Obligaciones financieras

Seria A y B

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series A y B, autoricen expresamente y por escrito lo contrario, el Emisor estará obligado a causar que el Garante de los Bonos de las Series A y B cumpla lo siguiente:

i. Que el Garante de los Bonos de las Series A y B mantenga una Cobertura de Flujos mínima de Servicio de Deuda Financiera de 1.0x.

Dicha obligación financiera iniciará su medición a partir del cierre de año fiscal inmediatamente siguiente al cumplimiento del primer aniversario de la Fecha de Liquidación de las Series A y B.

ii. Mantener en todo momento una Cobertura de Garantía de al menos (i) en relación a las Series A y B, el ciento veinte por ciento (120%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series A y B emitidos y en circulación calculado sobre el saldo de la cuenta de reserva más el valor de venta rápida, según avalúo por un avaluador aceptable al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B, descrito en este Prospecto,

Series subsiguientes garantizadas

Salvo que la Mayoría de los Tenedores Registrados de una Serie en Particular de que se trate, autoricen expresamente y por escrito lo contrario, el Emisor estará obligado a causar que cada garante de las Series Subsiguiente Garantizadas cumplan la Cobertura de Flujos y con la Cobertura de Garantía, ambas las cuales se definirán mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la(s) respectiva(s) Serie Subsiguiente(s) Garantizada(s) de que se trate, del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de la(s) Serie(s) Subsiguiente(s) Garantizada(s) de que se trate emitidos y en circulación calculado sobre el saldo de la cuenta de reserva más el valor de venta rápida, según avalúo por un avaluador aceptable a cada fiduciario de cada fideicomiso de garantía de la(s) Serie(s) Subsiguiente(s) Garantizada(s) de que se trate, según corresponda

Garante de los Bonos de las series A y B

Acqua Beach Corp., una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita al Folio 673833 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá ("Acqua Beach Corp." o el "Garante de los Bonos de las Series A y B").

La misma es promotora del Edificio Royal Palm Beach y propietaria de las unidades inmobiliarias de dicho edificio que a la fecha del presente Prospecto Informativo no han sido objeto de primera venta.

En adición a la constitución de la primera hipoteca y anticresis sobre las Fincas de Royal Palm y, a la cesión de los Pagos, Acqua Beach Corp. también estará otorgando una fianza solidaria a fin de garantizar el fiel y exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones, tanto principales como accesorias, a cargo del Emisor por razón de los Bonos de las Series A y B.

Acqua Beach Corp. será garante única y exclusivamente de las Series A y B.

7. Capital en acciones

La estructura del capital en acciones se constituía como sigue:

	2023	2022
Capital conformado por 10,000 acciones comunes, con valor nominal de US$.1.00 cada una, las cuales han sido emitidas y pagadas.	**10,000**	**10,000**

8. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se detallan a continuación:

	2023	2022
Intereses bancarios	1,463,038	1,528,248
Comisiones bancarias	44,417	50,600
Honorarios profesionales	36,339	51,037
Impuestos varios	5,872	7,356
Otros	5,684	3,348
	1,555,350	**1,640,589**

9. Instrumentos financieros - Administración de riesgo

En virtud de sus operaciones, la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo operativo

En forma común con todos los demás negocios, la Compañía está expuesta a riesgos que surgen del uso de instrumentos financieros. Esta nota describe los objetivos, políticas y procesos de la Compañía para administrar los riesgos y métodos utilizados para medirlos. Información cuantitativa adicional respecto a dichos riesgos se presenta a lo largo de estos estados financieros.

No ha habido cambios sustantivos en la exposición de la Compañía a los riesgos de instrumentos financieros, sus objetivos, políticas y procesos para administrar dichos riesgos o los métodos utilizados para medirlos desde los períodos previos, a menos que se señale lo contrario en esta nota.

Los principales instrumentos financieros utilizados por la Compañía, de los cuales surge el riesgo por instrumentos financieros, son los siguientes:

- Depósitos en fideicomiso
- Prestamos por cobrar relacionada
- Bonos por pagar

Algunos de los instrumentos financieros identificados por la Compañía son de corta duración, razón por la cual se presentan a su valor registrado, el cual se aproxima a su valor razonable.

Objetivos, políticas y procesos generales

La Junta Directiva tiene la responsabilidad general de la determinación de los objetivos y políticas de gestión de riesgos de la Compañía y, a la vez que conserva la responsabilidad final de éstos, ha delegado la autoridad del diseño y operación de procesos que aseguren la implantación efectiva de los objetivos y políticas a la Administración de la Compañía. La Junta Directiva recibe informes de la Administración, a través de los cuales revisa la efectividad de los procesos establecidos y la adecuación de los objetivos y políticas.

El objetivo general de la Junta Directiva es fijar políticas tendientes a reducir el riesgo hasta donde sea posible, sin afectar indebidamente la competitividad y flexibilidad de la Compañía. A continuación, se señalan mayores detalles en relación con tales políticas:

Riesgo de crédito
El riesgo de crédito surge debido a que el deudor, emisor o contraparte de un activo financiero propiedad de la Compañía, no cumpla completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer a la Compañía de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que la Compañía adquirió u originó el activo financiero respectivo.

La Compañía está expuesta principalmente al riesgo de crédito que surge de:

- Cuentas bancarias en bancos, por lo que solamente se mantienen cuentas en bancos reconocidos a nivel local.

Riesgo de liquidez
Es el riesgo que la Compañía encuentre dificultades en el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros a su vencimiento, que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

Las políticas de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales y en condiciones de estrés, sin incurrir en pérdidas 'inaceptables o correr riesgos de daños a la reputación de la Compañía.

	2023		
	Importe	**Hasta un año**	**Más de un año**
Pasivos:			
Bonos por pagar	16,810,000	2,960,000	13,850,000

	2022		
	Importe	**Hasta un año**	**Más de un año**
Pasivos:			
Bonos por pagar	19,310,000	1,480,000	17,830,000

Durante el año 2023, la Administración realizo pagos extraordinarios a los bonos por pagar por el monto de B/.2,500,000.00.

Durante el año 2022, la Administración realizo pagos extraordinarios a los bonos por pagar por el monto de B/.3,000,000.

Riesgo operativo
El riesgo operacional surge al ocasionarse pérdidas por la falla o insuficiencia de los procesos, personas y sistemas internos o por eventos externos que no están relacionados a los riesgos de crédito y liquidez, tales como los que provienen .de requerimientos legales y regulatorios, y del cumplimiento con normas y estándares corporativos generalmente aceptados.

Para administrar este riesgo, la Administración de la Compañía mantiene dentro de sus políticas y procedimientos los siguientes controles: segregación de funciones, controles internos y administrativos.

Administración de capital

Las políticas de la Compañía es mantener una base de capital sólida para sostener sus operaciones. La Junta Directiva vigila el retorno de capital, que la Compañía define como el resultado de las actividades de operaciones divididas entre el patrimonio neto. La Junta Directiva busca mantener un equilibrio entre una posible mayor rentabilidad con un menor nivel de endeudamiento comparado con las ventajas de seguridad que presenta la posición actual de capital.

10. Valor razonable de los instrumentos financieros

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de la medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, la Compañía mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos instrumentos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.
Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, la Compañía utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, la Compañía determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

La siguiente tabla resume el valor en libros y el valor razonable estimado de activos y pasivos financieros significativos:

	2023	
	Valor en libros	**Valor razonable**
Activos:		
Depósitos en fideicomiso	4,316,974	4,316,974
Préstamos por cobrar relacionadas	5,577,487	5,577,487
Pasivos:		
Bonos por pagar	16,810,000	16,810,000

	2022	
	Valor en libros	**Valor razonable**
Activos:		
Depósitos en fideicomiso	2,871,690	2,871,690
Préstamos por cobrar relacionadas	10,338,546	10,338,546
Pasivos:		
Bonos por pagar	19,310,000	19,310,000

* * * * * *

ORG
AUDITORES INDEPENDIENTES, S.A.

Ave. Balboa, PH Grand Bay Tower,
(Unibank), Piso 4, Local 401
Ciudad de Panama, Republica de Panama
Tel.:(507) 392-3850 / Fax:(507) 398-3851
www.orgauditores.com.pa

FIDEICOMISO DE GARANTÍA
GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-192-19)
BERBEL INVESTMENTS CORP. Y ACQUA BEACH CORP.

ESTADOS FINANCIEROS E
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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

Contenido

	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultados	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 - 15

ACHURRA | NAVARRO
& ASOCIADOS

leading edge alliance

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
FIDEICOMISO DE GARANTÍA
GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-192-19)
BERBEL INVESTMENTS CORP. Y ACQUA BEACH CORP.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Global Financial Funds Corp. (GTIA-192-19) Berbel Investments Corp. y Acqua Beach Corp., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, el estado de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas de los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía Global Financial Funds Corp. (GTIA-192-19) Berbel Investments Corp. y Acqua Beach Corp. y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Otra Información

La otra información consiste en información incluida en el informe de actualización anual Formulario IN-A presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá distinta a los estados financieros del Fideicomiso de Garantía y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. El Emisor es responsable por la otra información.

No hemos auditado la otra información y no expresamos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

Énfasis en el asunto

Base contable y restricción de uso

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Global Financial Funds Corp. (GTIA-192-19) Berbel Investments Corp. y Acqua Beach Corp., fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En consecuencia, los estados financieros podrían no se apropiados para otro propósito.

Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y por el control interno que el Fiduciario determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar y revelar, según corresponde, si el objetivo por el cual se constituyó el Fideicomiso de Garantía ha sido modificado de acuerdo a las condiciones pactadas originalmente en el contrato, afectando la condición de negocio en marcha, porque se tenga la intención de terminar el Fideicomiso de Garantía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.

- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.

- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte del Fideicomiso de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o, si dicha información a revelar es insuficiente, para modificar nuestra opinión.

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

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante de control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Atendiendo específicamente el Capítulo III "Ejercicio de la Profesión", Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.

- El socio de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Luis Oscar Navarro con número de idoneidad de Contador Público Autorizado (C.P.A.) #3359.

Achurra, Navarro & Asociados.

26 de marzo de 2024
Panamá, República de Panamá

Luis Oscar Navarro
Socio
C.P.A. 3359

FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-192-19)
BERBEL INVESTMENTS CORP. Y ACQUA BEACH CORP.

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

Activos	**Notas**	**2023**	**2022**
Activos corrientes			
Depósitos en banco	4	2,386,974	941,690
Depósitos a plazo fijo	5	1,930,000	1,930,000
Intereses por cobrar		1,058	529
Total de activos		**4,318,032**	**2,872,219**
Patrimonio			
Aportes del Fideicomitente		4,194,549	2,786,888
Utilidades acumuladas		123,483	85,331
Total de patrimonio		**4,318,032**	**2,872,219**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-192-19)
BERBEL INVESTMENTS CORP. Y ACQUA BEACH CORP.

Estado de Resultados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	2023	2022
Ingresos:		
Intereses ganados	61,960	42,888
Total de ingresos	**61,960**	**42,888**
Gastos:		
Honorarios fiduciarios	(22,250)	(21,400)
Honorarios legales	-	(6,741)
Cargos bancarios	(1,558)	-
Total de gastos	**(23,808)**	**(28,141)**
Utilidad neta	**38,152**	**14,747**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-192-19)
BERBEL INVESTMENTS CORP. Y ACQUA BEACH CORP.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	Aportes del fideicomitente	Utilidades acumuladas	Total de patrimonio
Utilidad al 31 de diciembre de 2021	**2,460,561**	**70,584**	**2,531,145**
Aportes de patrimonio	12,035,309	-	12,035,309
Retiros de patrimonio	(11,708,982)	-	(11,708,982)
Utilidad neta	-	14,747	14,747
Utilidad al 31 de diciembre de 2022	**2,786,888**	**85,331**	**2,872,219**
Aportes de patrimonio	8,061,926	-	8,061,926
Retiros de patrimonio	(6,654,265)	-	(6,654,265)
Utilidad neta	-	38,152	38,152
Utilidad al 31 de diciembre de 2023	**4,194,549**	**123,483**	**4,318,032**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA GLOBAL FINANCIAL FUNDS CORP. (GTIA-192-19)
BERBEL INVESTMENTS CORP. Y ACQUA BEACH CORP.

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	2023	2022
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad neta	38,152	14,747
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo de las actividades de operación:		
Intereses ganados	(61,960)	(42,888)
Efectivo generado de operaciones:		
Intereses cobrados	61,431	42,782
Flujos de efectivo de las actividades de operación	37,623	14,641
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aportes de patrimonio	8,061,926	12,035,309
Retiros de patrimonio	(6,654,265)	(11,708,982)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento	1,407,661	326,327
Aumento neto de efectivo	1,445,284	340,968
Efectivo al inicio del año	2,871,690	2,530,722
Efectivo al final del año	**4,316,974**	**2,871,690**

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

1. Información general

El Fideicomiso es administrado por el Fiduciario Global Financial Funds Corp., Compañía Fiduciaria incorporada bajo las leyes de la República de Panamá y opera bajo Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, la cual le permite efectuar negocios de fideicomisos de acuerdo a la Resolución Fiduciaria No.4-96 de 16 de febrero de 1996 y Resolución SBP-FID-A-0036-2018.

Berbel Investments Corp. y Acqua Beach Corp., (como los "Fideicomitentes") y Global Financial Funds Corp., (como Fiduciario) constituyeron el Fideicomiso Global Financial Funds Corp. (GTIA-192-19), mediante Escritura Pública No.13,474 del 18 de noviembre de 2019 de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá, con la finalidad de garantizar y facilitar, en definitiva, el pago total de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de los Bonos Corporativos de las Series A y B por la suma de B/.14,000,000 y B/.14,500,000, que se describen más adelante, incluyendo, pero sin limitarse a, el capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como los costos y gastos judiciales que se produzcan derivados del manejo del Fideicomiso.

Mediante Resolución SMV No.510-19 del 18 de noviembre de 2019, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, se autoriza a Berbel Investments Corp. y Acqua Beach Corp., a ofrecer Bonos Corporativos en múltiples Series por un valor nominal de hasta B/.100,000,000.

Los Beneficiarios del presente Fideicomiso son los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series A y B, del programa Rotativo de Bonos Corporativos de Berbel Investments Corp. y Acqua Beach Corp.

El Patrimonio Fideicomitido administrado está conformado por los bienes y derechos indicados a continuación:

- Los fondos que sean depositados en las Cuentas Fiduciarias (Ver Nota No.4).

- Primera Hipoteca y Anticresis que se constituye a favor del Fiduciario, sobre las fincas propiedad de Acqua Beach Corp., (Ver Nota No.6), y cuyo valor de venta rápida, según avalúo realizado por un avaluador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos un 120% de la suma total de los Bonos de las Series A y B emitidos y en circulación.

- Cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los flujos provenientes de los Contratos de Ventas de las fincas Royal Palm.

- El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedidas o endosadas a favor de Global Financial Funds Corp.

- Los pagos que haga Acqua Beach Corp., a el Fiduciario en virtud de la fianza solidaria otorgada por el Garante de los Bonos de las Series A y B a favor del Fiduciario, a título fiduciario, en beneficio de los Tenedores Registrados de las Series A y B a fin de garantizar el fiel y exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones, tanto principales como accesorias a cargo del Emisor por razón de los Bonos de las Series A y B.

El total de Patrimonio Fideicomitido asciende a la suma de B/.35,194,532 (2022: B/.38,947,219) de los cuales la suma de B/.4,318,032 (2022: B/.2,872,219) se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de B/.30,876,500 (2022: B/.36,075,000) están conformados por los derechos hipotecarios a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.6.

El Patrimonio Fideicomitido del Fideicomiso cubre los Bonos de las Series A y B de la Emisión Pública de Bonos realizada por el Fideicomitente.

Al 31 de diciembre de 2023, la Cobertura de Garantía representa el 181%, la cual resulta de dividir el valor de venta rápida de los bienes inmuebles hipotecados más el monto total de la cuenta de reserva del Fideicomiso de Garantía entre el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación.

El Fideicomiso y derechos administrados por orden del Fideicomitente Global Financial Funds Corp. (GTIA-192-19) se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares del Fiduciario. Son funciones del Fiduciario realizar todas las transacciones de acuerdo a los parámetros establecidos en los contratos de Fideicomisos.

2. Bases para la preparación de los estados financieros

2.1. Base de medición

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Global Financial Funds Corp. (GTIA-192-19) Berbel Investments Corp. y Acqua Beach Corp., al 31 de diciembre de 2023, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

2.2. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional del Fideicomiso y la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar, el dólar (US$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1. Clasificación corriente

El Fideicomiso presenta en el estado de situación financiera sus activos clasificados como corrientes.

Un activo es clasificado como corriente cuando el Fideicomiso espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operaciones; mantiene el activo principalmente con fines de negociación; espera realizarlo dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que se informa; y el activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa.

3.2. Estimaciones y juicios realizados

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que se realicen estimaciones y juicios contables que son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

3.3. Instrumentos financieros

La valuación de los instrumentos financieros del Fideicomiso se determina por medio del valor razonable o el costo amortizado, según se define a continuación:

Valor razonable - El valor razonable de un instrumento financiero que es negociado en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del estado de situación financiera. Para aquellos instrumentos financieros para los que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación. Tales técnicas incluyen transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua; referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente semejante; y el descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

Costo amortizado - El costo amortizado es calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier estimación por deterioro. El cálculo toma en consideración cualquier prima o descuento en la adquisición e incluye costos de la transacción, y honorarios que son parte integral de la tasa de interés efectiva.

3.3.1 Activos financieros - Los activos financieros son reconocidos inicialmente al precio de la transacción incluyendo los costos de la misma, excepto si el acuerdo constituye una transacción de financiación, en el cual se miden al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

Los principales activos financieros mantenidos por el Fideicomiso vienen dados por el efectivo.

El efectivo está representado por el dinero mantenido en banco. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo es presentado por el Fideicomiso neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros medidos al costo amortizado o al costo se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no van a ser recuperables, reconociendo inmediatamente en los resultados del período una pérdida por deterioro del valor.

Una pérdida por deterioro de valor se puede revertir posteriormente y registrar como ingresos en los resultados del período, hasta el monto en que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido una pérdida por deterioro de valor para el activo en años anteriores.

El Fideicomiso da de baja a los activos financieros cuando:

- Se expiren o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o
- Se transfiera sustancialmente a terceros todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero, o
- A pesar de conservar algunos riesgos y ventajas, el control del activo financiero ha sido transferido y la contraparte tiene la capacidad para vender el activo en su totalidad y es capaz de ejercer dicha capacidad unilateralmente, sin necesidad de imponer restricciones adicionales a la transferencia.

3.4. Derechos hipotecarios sobre bienes inmuebles

Se registran como cuentas de orden fuera del estado de situación financiera, las hipotecas constituidas a favor del Fiduciario, según se indica en Escritura Pública donde se consta la primera hipoteca anticresis. Dichos bienes son registrados de acuerdo al valor de mercado de los informes de avalúos.

3.5. Ingresos

Los ingresos por intereses ganados se reconocen en proporción del tiempo transcurrido, calculados sobre los saldos promedios mensuales del principal invertido aplicando el método del tipo de interés efectivo.

4. Depósitos en banco

Al 31 de diciembre de 2023, los depósitos en banco se componen de lo siguiente:

	2023	2022
Cuenta de Concentración	1,949,612	437,652
Cuenta de Reserva	194,940	136,213
Cuenta Corriente	242,422	367,825
	2,386,974	941,690

Los depósitos en banco están conformados por cuentas de ahorros en Global Bank Corporation, de conformidad con lo siguiente:

Cuenta de Concentración: Los fondos producto de los pagos cedidos serán depositados en la Cuenta de Concentración mensualmente y serán distribuidos por el Fiduciario para realizar los pagos en forma de cascada de acuerdo a lo estipulado en el contrato.

Cuenta de Reserva: Los Fideicomitentes depositarán durante los dos (2) días siguientes a la Fecha de Liquidación de las Series A y B del Programa, los fondos correspondientes a un (1) año de las sumas necesarias para pagar los intereses de un (1) año a prorrata de los Bonos de las Series A y B emitidos y en circulación.

Las cuentas de ahorro generan intereses de entre 0.30% a 1.375%.

5. Depósitos a plazo fijo

	2023	2022
Depósitos a plazo fijo	1,930,000	1,930,000

Los depósitos a plazo se detallan a continuación:

- Plazo fijo por B/.1,930,000 (2022: B/.1,930,000) a una tasa de interés anual de 4.00% (2022: 2.50%) con fecha de vencimiento el 24 de junio de 2024 (2022: 28 de junio de 2023).

6. Derechos hipotecarios

Los derechos hipotecarios y anticréticos corresponden a la primera hipoteca por la suma de B/.28,500,000 constituida a favor del Fiduciario Global Financial Funds Corp., sobre bienes inmuebles propiedad del Fideicomitente Garante: Acqua Beach Corp.

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/.30,876,500 (2022: B/.36,075,000) según informes de los Avaluadores Panamericana de Avalúos, con fecha de diciembre de 2021 (2022: según informes de los Avaluadores Panamericana de Avalúos, con fecha de diciembre de 2021).

El valor de venta rápida de los bienes inmuebles no podrá ser inferior al 120% del monto emitido y en circulación de la Serie A y Serie B.

Al 31 de diciembre de 2023, los derechos hipotecarios se componen de lo siguiente:

	2023	2022
Bienes inmubles	30,876,500	36,075,000

7. Impuesto sobre la renta

El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas o naturales según sea su naturaleza.

De acuerdo a la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no generó renta gravable.

8. Marco regulatorio

La Ley No.1 del 5 de enero de 1984 regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el Decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985. Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

La Ley No.21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio de Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio de Fideicomisos. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley No.1 del 5 enero de 1984, así como el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley No.1 del 5 de enero de 1984.

9. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, fueron aprobados por el Comité de Auditoría de la Fiduciaria el 26 de marzo de 2024.

REPÚBLICA DE PANAMÁ

11H16 REPUBLICA de PANAMA
33F2 ★TIMBRE NACIONAL★
035870 B/.00008.00
18.03.24 Nº0146

NOTARIA QUINTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

----------**DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA**----------

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los once (11) días del mes de marzo de dos mil veinticuatro (2024), ante mi Licenciado **GILBERTO ENRIQUE CRUZ RODRIGUEZ**, Notario Público Quinto del Circuito de Panamá, portador de la cédula de identidad personal número ocho- doscientos ochenta y siete – ochenta y nueve (8-287-89), comparecieron personalmente: **JOSE MANUEL BERN BARBERO**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho – cuatrocientos sesenta y dos – ochenta y seis (8-462-86) y **JACQUELINE MICHELE BERN BARBERO**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho – setecientos treinta y nueve – dos mil ciento veinte seis (8-739-2126), Presidente y Tesorero, respectivamente, de **BERBEL INVESTMENTS CORP.**, sociedad anónima inscrita al Folio ciento cincuenta y cinco millones seiscientos setenta y cinco mil setecientos trece (155675713), de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo ocho – dos cero cero cero (8-2000), del veintidós (22) de mayo de dos mil (2000) de la Superintendencia del Mercado de Valores (antes Comisión Nacional de Valores) de la República de Panamá, según el mismo ha sido modificado, por este medio dejan constancia bajo la gravedad de juramento, y en conocimiento de las consecuencias que encierra el falso testimonio según lo establece el artículo 385 del Texto Único del Código Penal de la República de Panamá de lo siguiente:----------

---- a. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023). ----------

---- b. Que a su juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueran hechas. ----------

---- c. Que a su juicio, los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **BERBEL INVESTMENTS CORP.**, para el periodo

correspondiente al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023). ----------

----- d. Que los firmantes: ----------

--------- d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos de **BERBEL INVESTMENTS CORP.** ----------

--------- d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre de **BERBEL INVESTMENTS CORP.**, y sus subsidiarias consolidadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados. ----------

--------- d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de **BERBEL INVESTMENTS CORP.**, dentro de los noventa (90) días previos, a la emisión de los Estados Financieros. ---------

--------- d.4 Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha. ----------

----- e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **BERBEL INVESTMENTS CORP.** y al comité de auditoría lo siguiente:----------

--------- e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **BERBEL INVESTMENTS CORP.**, para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.----------

--------- e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **BERBEL INVESTMENTS CORP.**----------

----- f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **BERBEL INVESTMENTS CORP.**, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades importantes dentro de la empresa. ----------

Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores.----------

---

Leída como les fue esta declaración a los comparecientes en presencia de los testigos

instrumentales, los señores MANUEL RODRÍGUEZ SÁNCHEZ con cédula de identidad personal número ocho-novecientos veinticinco-mil treinta (8-925-1030), y MARJORIE ALVARADO ARAÚZ, con cédula de identidad personal número cuatro-setecientos sesenta y cuatro-setecientos uno (4-764-701), mayores de edad, panameños y vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación, y la firman todos para constancia, por ante mí, el Notario que doy fe.----------

JOSE MANUEL BERN BARBERO

JACQUELINE MICHELE BERN BARBERO

MANUEL RODRÍGUEZ SÁNCHEZ

MARJORIE ALVARADO ARAÚZ

GILBERTO ENRIQUE CRUZ RODRIGUEZ
Notario Público Quinto del Circuito de Panamá