

Informe de los Auditores Independientes  
a la Junta Directiva y Accionistas de  
**Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias**  
Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado al 31-12-23  
22 de marzo de 2024

# **Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias**

## **Índice para los Estados Financieros Consolidados Al 31 de diciembre de 2023**

---

	<b>Páginas</b>
Informe de los Auditores Independientes a la Junta Directiva y Accionistas de Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias	1-4
Estado Consolidado de Situación Financiera	5
Estado Consolidado de Resultados Integrales	6
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio	7
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros Consolidados	9-36
<b>Anexos</b>	
Consolidación del Estado de Situación Financiera	37
Consolidación del Estado de Resultados Integrales	38

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES A LA JUNTA DIRECTIVA Y ACCIONISTAS DE CERVELLÓ HOLDING, S.A. Y SUBSIDIARIAS**

### *Opinión con Salvedades*

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias (el Grupo), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en la sección Fundamento de la Opinión con Salvedades de nuestro informe, los estados financieros consolidados adjuntos se presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias, al 31 de diciembre de 2023, su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidado por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

### *Fundamento de la Opinión con Salvedades*

Como se describe en la Nota 11, el Grupo mantiene inversiones en asociadas que están contabilizadas por el método del costo, lo que supone un incumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). La Asociada Delvi, Inc., debe contabilizarse bajo el método de participación. De haberse contabilizado bajo el método de participación, ciertos elementos de los estados financieros consolidados adjuntos se habrían visto afectados de forma material. No se ha determinado los efectos sobre los estados financieros consolidados por la falta de utilización del método de participación.

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 adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedades.

*Asuntos de Énfasis*

Así mismo, sin calificar la opinión, llamamos la atención a la Nota 9 en los estados financieros consolidados el cual indica que el Grupo mantiene saldos y transacciones significativas con partes relacionadas que tienen efectos importantes en su situación financiera, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo.

*Responsabilidades de la Administración y del Gobierno del Grupo en Relación con los Estados Financieros Consolidados*

La Administración del Grupo es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación y presentación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad del Grupo de continuar como empresa en funcionamiento, haciendo las revelaciones requeridas según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones.

Los integrantes del gobierno del Grupo son responsables de la supervisión de información financiera del Grupo.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros consolidados, 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 una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión 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 del Grupo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicables 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 empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre una capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno del Grupo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de la realización planificada de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier diferencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

*Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios*

De conformidad con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría de Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias, para el año terminado al 31 de diciembre de 2023, se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría de Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias, a la que se refiere este informe, está conformado por: socio encargado Bartolomé Mafla H., socio revisor de control de calidad Edgar A. Barsallo D., y supervisor Horacio Guzmán M.



**Bartolomé Mafla H.**

Presidente

C.P.A. No.2867



**Nexia Auditores (Panamá) S.C.**

Panamá, República de Panamá

22 de marzo de 2024

# Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Situación Financiera  
Al 31 de diciembre de 2023

	Notas	<u>2023</u>
<b>ACTIVOS</b>		
<b>Activos corrientes</b>		
Efectivo	5	B/. 457,003
Cuentas por cobrar otras	6	76,336
Proyectos en proceso	7	6,742,343
Gastos e impuestos pagados por anticipado	8	443,316
Préstamo por cobrar entre partes relacionadas	9	<u>666,667</u>
<b>Total de activos corrientes</b>		<u>8,385,665</u>
<b>Activos no corrientes</b>		
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	9	4,174,711
Préstamo por cobrar entre partes relacionadas	9	722,222
Mobiliario y equipo, neto	10	2,427
Inversiones en asociadas	11	8,466,809
Propiedades de inversión	12	178,097,601
Depósitos en garantía	13	4,164
Otros activos	14	<u>947,142</u>
<b>Total de activos no corrientes</b>		<u>192,415,076</u>
<b>Total de activos</b>		<u>B/. 200,800,741</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
<b>Pasivos corrientes</b>		
Cuentas por pagar proveedores	15	B/. 58,902
Gastos e impuestos acumulados por pagar	16	71,978
Préstamo por pagar entre partes relacionadas	9	<u>4,200,000</u>
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<u>4,330,880</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>		
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	9	1,309,678
Préstamo por pagar entre partes relacionadas	9	63,415,190
Impuesto sobre la renta diferido	19	<u>5,427,787</u>
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<u>70,152,655</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u>74,483,535</u>
<b>Contingencia</b>	20	
<b>Patrimonio</b>		
Acciones comunes Clase A	17	50,000
Acciones comunes Clase B	17	45,000
Capital adicional pagado Clase B	17	405,000
Utilidades retenidas		126,298,123
Impuesto complementario		<u>(480,917)</u>
<b>Total de patrimonio</b>		<u>126,317,206</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u>B/. 200,800,741</u>

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

## Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Resultados Integrales  
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023

	Notas	2023
<b>Ingresos por arrendamiento</b>	9	<u>B/. 12,467,678</u>
<b>Gastos generales y administrativos</b>		
Depreciación de propiedades de inversión	12	(2,503,091)
Servicios administrativos	9	(1,001,910)
Honorarios por servicios profesionales	9	(453,314)
Reparación y mantenimiento		(258,497)
Seguros		(111,339)
Impuestos		(106,420)
Donaciones		(10,800)
Electricidad, agua, teléfono		(10,250)
Depreciación de mobiliario y equipo	10	(3,565)
Otros gastos de operación	18	<u>(36,164)</u>
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>		<u>(4,495,350)</u>
<b>Otros ingresos (gastos)</b>		
Otros ingresos		108,336
Intereses ganados	5	49,845
Amorización de plusvalía		-
Gastos de intereses	9	(4,023,199)
Participación en la pérdida de asociadas, neta	11	(797,615)
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	12	10,139,328
Pérdida en valores		<u>(8,350)</u>
<b>Total de otros ingresos</b>		<u>5,468,345</u>
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>		13,440,673
Impuesto sobre la renta corriente	19	(780,673)
Impuesto sobre la renta diferido	19	<u>(260,170)</u>
<b>Utilidad neta</b>		<u>B/. 12,399,830</u>

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



## Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias

### Estado Consolidado de Flujos de Efectivo Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023

	Notas	<u>2023</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>		
Utilidad neta		B/. 12,399,830
Ajustes por:		
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	12	(10,139,328)
Participación en la pérdida de asociadas	11	797,615
Depreciación de propiedades de inversión	12	2,503,091
Depreciación de mobiliario y equipo	10	<u>3,565</u>
<b>Flujos de efectivo de operación antes de movimiento en capital de trabajo</b>		5,564,773
Cuentas por cobrar otras		(76,336)
Proyectos en proceso		(6,742,343)
Gastos e impuestos pagados por anticipado		(443,316)
Depósitos en garantía		(4,164)
Otros activos		(947,142)
Cuentas por pagar proveedores		58,902
Gastos e impuestos acumulados por pagar		71,978
Impuesto sobre la renta diferido	19	<u>5,427,787</u>
<b>Flujos de efectivo provistos por las actividades de operación</b>		<u>2,910,139</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión</b>		
Adiciones de mobiliario y equipo de oficina	10	(5,992)
Inversiones en asociadas	11	(9,264,424)
Propiedades de inversión	12	<u>(170,461,364)</u>
<b>Flujos de efectivo usados en las actividades de inversión</b>		<u>(179,731,780)</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento</b>		
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas		(4,174,711)
Préstamo por cobrar entre partes relacionadas		(1,388,889)
Cuentas por pagar entre partes relacionadas		1,309,678
Préstamo por pagar entre partes relacionadas		67,615,190
Subsidiarias adquiridas		114,856,293
Emisión de acciones Clase A		50,000
Emisión de acciones Clase B		45,000
Capital adicional pagado Clase B		405,000
Distribución de dividendos		(958,000)
Impuesto complementario acreditado sobre dividendos		38,254
Impuesto complementario		<u>(519,171)</u>
<b>Flujos de efectivo provistos por las actividades de financiamiento</b>		<u>177,278,644</u>
<b>Aumento en el efectivo</b>		457,003
Efectivo al inicio del año		-
<b>Efectivo al final del año</b>	5	<u>B/. 457,003</u>

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

# Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Al 31 de diciembre de 2023

---

### (1) Información corporativa

**Cervelló Holding, S.A.** (la Empresa), fue constituida el 16 de noviembre de 2022, bajo la Ley de sociedades anónimas en la República de Panamá y está inscrita en el Registro Público de la sección mercantil.

El objetivo principal de la Empresa es el de operar como una sociedad de inversión inmobiliaria cerrada. El objeto exclusivo de la sociedad será aquel que, mediante la expedición y venta de ciertas clases de sus acciones o cuotas de participación, se dedica al negocio de obtener dinero de inversionistas, a través de pagos únicos o periódicos, con el objetivo de invertir y negociar, ya sea directamente o a través de subsidiarias, en bienes inmuebles, títulos representativos de derechos sobre bienes inmuebles, o en el negocio de Desarrollo y Administración Inmobiliaria. Lo anterior es sin limitación de poder ejecutar o llevar a cabo todos los actos permisibles por Ley para llevar a cabo este objeto social.

Autorizada mediante la Resolución SMV No.70-23 de 3 de marzo de 2023, de la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá, se registra a Cervelló Holding, S.A., como Sociedad de Inversión Inmobiliaria, Cerrada, Paragua y administrada, y autorizada para que ofrezca públicamente Cien Millones (100,000,000) de Cuotas de Participación y Acciones Comunes.

Al 31 de diciembre de 2023, la Junta Directiva del Grupo estaba conformada por las siguientes personas:

Presidente	Jorge Patricio Riba Baca
Tesorero	David Muñoz
Secretario	Jaime Sosa

Mediante Resolución No.203-0476 del 13 de junio de 2023, expedida por la Dirección General de Ingresos, mediante la cual se aprueba la incorporación de la sociedad anónima denominada Cervelló Holding, S.A., como sociedad de inversión inmobiliaria y de este modo, goza del régimen especial, contemplado en el parágrafo 2 de artículo No. 706 de Código Fiscal para las sociedades de inversión inmobiliaria.

Cervelló Holding, S.A., posee el 100% de las acciones emitidas y en circulación de las siguientes subsidiarias:

**Xandri, S.A.** (la Empresa), fue constituida el 7 de noviembre de 1955, bajo la Ley de sociedades anónimas en la República de Panamá y está inscrita en el Registro Público en el Rollo 291, Imagen 399 y Ficha 64427 de la sección mercantil. La actividad principal de la Empresa es la compra, venta, administración y arrendar bienes raíces.

# **Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias**

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados Al 31 de diciembre de 2023**

---

### **(1) Información corporativa (Continuación)**

**Casselberry, S.A.** (la Empresa), fue constituida el 15 de diciembre de 1983, bajo la Ley de sociedades anónimas en la República de Panamá y está inscrita en el Registro Público en el Rollo 12293, Imagen 62 y Ficha 122367 de la sección mercantil. La actividad principal de la Empresa es la compra, venta, administración y arrendamiento de bienes raíces.

Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias serán referidas colectivamente como el Grupo.

La oficina principal del Grupo se encuentra ubicada en Santa María Business District, Juan Díaz, P.H. Santa María Office Plex 71, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

El Grupo está regulado por la Superintendencia de Mercado de Valores, mediante Ley No.67 del 1 de septiembre de 2011.

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2023, fueron aprobados por la Administración del Grupo el 22 de marzo de 2024.

#### **Contrato de compraventa de acciones**

La Junta de Accionistas de la sociedad Cervelló Holding, S.A., mediante acta de reunión extraordinaria del 3 de marzo de 2023, acordó autorizar la suscripción en calidad de Comprador de 4 contratos de compra venta de acciones que en su conjunto representan el 100% de las acciones emitidas y en circulación de las empresas Xandri, S.A. y Casselberry, S.A.

### **(2) Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros consolidados de Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias, al 31 de diciembre de 2023, fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

### **(3) Base para la preparación de los estados financieros consolidados**

#### **(a) Base de valuación y moneda de presentación**

Los estados financieros consolidados de Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2023, fueron preparados sobre la base de costos históricos. Estos estados financieros consolidados están expresados en Balboas (B/.), 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 utiliza el Dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

# Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Al 31 de diciembre de 2023

---

### (3) Base para la preparación de los estados financieros consolidados (Continuación)

#### (b) Base de consolidación

Todas las empresas son miembros de un Grupo que tienen un único accionista, Cervelló Holding, S.A. y comparten una administración común, que ejerce influencia significativa en las decisiones administrativas y en las operaciones de cada una de ellas.

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2023 incluyen los estados financieros de Xandri, S.A., y Casselberry, S.A. Los estados financieros de las subsidiarias fueron preparados a la misma fecha de los estados financieros consolidados de Cervelló Holding, S.A., utilizando políticas contables uniformes.

Todos los saldos, transacciones, ingresos, costos y gastos importantes entre el Grupo han sido eliminados en la preparación de los estados financieros consolidados.

Estos estados financieros consolidados son los primeros estados financieros del Grupo Consolidado.

#### (c) Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

La preparación de los estados financieros consolidados del Grupo requiere que la Administración realice estimaciones y supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, gastos, activos y pasivos y la divulgación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros consolidados. Debido a la incertidumbre implícita en estas estimaciones y supuestos, podrían surgir ajustes a las cifras de importancia relativa que afecten los importes divulgados de los activos y pasivos en el futuro.

##### b.1. Estimados y supuestos

Los principales supuestos en relación con hechos futuros y otras fuentes de las estimaciones propensas a variaciones a la fecha de los estados financieros consolidados y que por su naturaleza tienen un alto riesgo de causar ajustes de importancia relativa a las cifras de los activos y pasivos en los estados financieros consolidados del próximo año, se presentan a continuación:

- La vida útil del mobiliario y equipo.
- Cambios significativos en el valor razonable de las propiedades de inversión.

Estas estimaciones se realizaron con la información disponible al 31 de diciembre de 2023, sobre los hechos analizados y es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas (aumentar o disminuir) en los próximos años, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas del estado consolidado de resultados integrales.

# Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Al 31 de diciembre de 2023

---

### (4) Resumen de las principales políticas de contabilidad

#### (a) Efectivo

El efectivo está representado por el dinero en efectivo, caja y depósitos en cuentas bancarias los cuales son mantenidos por el Grupo para función de tesorería, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres (3) meses.

#### (b) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son reconocidas y registradas al importe de las respectivas facturas y su posterior medición al reconocimiento inicial que se efectúa al costo. La recuperación de estos activos financieros es analizada periódicamente y es registrada una estimación por deterioro para aquellas cuentas por cobrar calificadas como de cobro dudoso, con cargo a los resultados del período.

#### (c) Proyectos en proceso

Estos costos corresponden a los desembolsos efectuados y contratos firmados que han sido acumulados desde la fase inicial del proyecto hasta la finalización de cada etapa o fase para el periodo que se reporta.

Los costos de trabajo en proceso se reconocerán en el estado consolidado de resultados integrales en la medida en que se reconozcan los ingresos correspondientes.

#### (d) Saldos y transacciones entre partes relacionadas

Las cuentas por cobrar relacionadas son llevadas al costo histórico, las cuentas por pagar no devengan intereses y se registran a su valor nominal.

Los préstamos por pagar relacionadas devengan intereses, son registrados cuando se reciben, neto de los costos directos de emisión. Los cargos financieros se contabilizan según el criterio devengado en la cuenta de resultados, utilizando el método de intereses efectivo.

#### (e) Mobiliario y equipo, neto

El mobiliario y equipo, neto se presenta al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Las sustituciones o renovaciones de elementos completos que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe de la maquinaria y equipo, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados. Cuando las partes de una partida de maquinaria y mobiliario tienen vida de uso diferente, éstos son contabilizados por separado de las partidas de maquinaria y equipo.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados integrales, siguiendo el principio de devengado, como costo del período en que se incurren.

# Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Al 31 de diciembre de 2023

---

### (4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

#### (e) Mobiliario y equipo, neto (continuación)

La depreciación es cargada para ser disminuida del costo de los activos, excluyendo el terreno, sobre la vida de servicio estimada de los bienes relacionados, utilizando el método de línea recta. La vida útil de los activos es como sigue:

	<u>Vida útil estimada</u>
Mobiliario	10 años
Maquinaria y equipo	7 años

La ganancia o pérdida que se genera de la disposición o retiro de un activo es determinada como la diferencia entre el ingreso producto de la venta y el valor en libros del activo y es reconocida en el estado consolidado de resultados integrales.

#### (f) Inversiones en asociadas

Las inversiones en asociadas están bajo el método de participación y la asociada Delvi, Inc. es reconocida al costo en el estado consolidado de situación financiera.

#### (g) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son propiedades (terreno) obtenidas para producir rentas, plusvalías o ambas. El terreno será utilizado para uso futuro como propiedad de inversión.

El modelo utilizado por el Grupo es el valor razonable el cual está basado en una tasación hecha por un perito independiente con capacidad profesional reconocida y una experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de la valoración.

Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable se incluyen en los resultados consolidados del período en el cual se incurren.

El desarrollo de una propiedad de inversión incluye todos los cargos directos de materiales, mano de obra, interés y costos indirectos relacionados con los trabajos de remodelación de propiedades adquiridas, las cuales posteriormente serán alquiladas. Los gastos generales y administrativos no identificables específicamente con la construcción, se cargan a operaciones. Una vez finalizados los trabajos, el valor del desarrollo de la propiedad de inversión pasara a formar parte de las propiedades de inversión.

# **Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias**

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados Al 31 de diciembre de 2023**

---

### **(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)**

#### **(h) Depósitos en garantía**

Los depósitos en garantía se mantienen con el fin de garantizar algún bien o servicio.

#### **(i) Cuentas por pagar proveedores**

Las cuentas por pagar proveedores comprenden principalmente montos pendientes de pagos por compras comerciales y costos relacionados, las mismas se presentan a su costo histórico.

#### **(j) Reconocimiento de los ingresos**

Los contratos con los clientes se contabilizarán cuando se cumplan todos los criterios siguientes:

- a) Hayan sido aprobado por las partes.
- b) Se puedan identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir.
- c) Se puedan identificar las condiciones de pago.
- d) Los contratos tienen fundamento comercial.
- e) Es probable que la entidad reciba la contraprestación a la que tendrá derecho.

Los ingresos por alquiler se reconocen con base en el método devengado según la sustancia de los acuerdos correspondientes.

Los ingresos por servicios son reconocidos cuando el importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad, es probable que el Grupo reciba beneficios económicos derivados de la transacción, el grado de terminación del servicio prestado, en la fecha del estado consolidado de situación financiera, pueda ser medida con fiabilidad.

#### **(k) Reconocimiento de gastos**

Los gastos se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales, inmediatamente como tal cuando el desembolso correspondiente no produce beneficios económicos futuros, o cuando, y en la medida que, tales beneficios futuros no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado consolidado de situación financiera.

#### **(l) Impuesto sobre la renta**

El gasto por Impuesto sobre la Renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

# **Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias**

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados Al 31 de diciembre de 2023**

---

### **(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)**

#### **(l) Impuesto sobre la renta (continuación)**

##### **Impuesto corriente**

Se basa en la utilidad gravable registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo del Grupo por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta al final de cada período aprobada por la Autoridad Tributaria.

##### **Impuestos diferidos**

Se calculan sobre las diferencias temporarias (imponibles o deducibles) existentes a la fecha del balance que nacen de la comparación entre la base tributaria de activos y pasivos y sus valores en libros para propósitos del reporte financiero. Los activos por impuestos diferidos son reconocidos por todas las diferencias temporarias deducibles, pérdidas tributarias a compensar, entre otras, en la medida en que sea probable recuperar dichos importes con la utilidad gravable contra las cuales las diferencias temporarias deducibles pueden ser utilizadas. Los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles.

En general, los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en que el activo se realice o el pasivo se cancele y se presentan netos en los estados financieros consolidados. El Grupo realiza la compensación de activos con pasivos por impuestos, sólo si se tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos frente a la Autoridad Tributaria.

Se reconocen como ingreso o gasto, y se registran en el resultado del año, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera de los resultados, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados.

#### **(m) Deterioro**

A cada fecha del estado consolidado de situación financiera, el Grupo revisa los valores en libros de sus activos tangibles para determinar si existe alguna indicación de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro. Si existe tal indicación, el valor recuperable del activo es estimado con el fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro del valor, si la hubiere.

# Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Al 31 de diciembre de 2023

---

### (4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

#### (n) Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado consolidado de situación financiera del Grupo cuando se han convertido en parte obligada contractual del instrumento.

#### **Activos financieros**

Los activos financieros se reconocen en el estado consolidado de situación financiera del Grupo cuando se lleva a cabo su adquisición.

#### Clasificación de activos financieros entre corriente y no corriente

En el estado consolidado de situación financiera, los activos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como activos corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como activos no corrientes los de vencimiento superior a un año.

#### **Pasivos financieros y patrimonio**

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del Grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

#### Clasificación de pasivos financieros entre corriente y no corriente

En el estado consolidado de situación financiera los pasivos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como pasivos corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como pasivos no corrientes las de vencimiento superior a un año.

En el caso de aquellos préstamos cuyo vencimiento sea a corto plazo, pero cuya refinanciación a largo plazo esté asegurada a discreción del Grupo, mediante líneas de crédito disponibles a largo plazo, se clasifican como pasivos no corrientes.

# Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Al 31 de diciembre de 2023

---

### (5) Efectivo

Al 31 de diciembre, el efectivo está constituido de la siguiente manera:

	<b><u>2023</u></b>
<u>Bancos</u>	
Cuenta corriente:	
Banco General, S.A.	B/. 276,758
Prival Bank, S.A.	<u>2,365</u>
Subtotal	<u>279,123</u>
Cuenta corriente de inversión:	
Prival Bank, S.A.	<u>43,380</u>
Cuenta de inversión:	
Prival Securities, Inc. (a)	<u>134,500</u>
Total	<u>B/. 457,003</u>

(a) Cuenta de Inversión de Valores.

Al 31 de diciembre, los fondos de inversión se detallan a continuación:

	<b><u>2023</u></b>
Fondos de Inversión:	
Prival fondo de inversión público (a)	B/. 423,806
Ideal Living	122,500
Inmobiliaria Cervelló, S.A.	<u>12,000</u>
Subtotal	558,306
Ganancia en fondo de inversión público	5,759
Fondos transferidos a cuenta corriente (a)	<u>(429,565)</u>
Total valor de mercado	<u>B/. 134,500</u>

Los fondos de inversión son administrados por Prival Securities, Inc.

El portafolio de inversiones se constituyó con la finalidad de obtener una mayor rentabilidad.

(a) En el año 2023, estos fondos fueron transferidos a la cuenta corriente de inversión, para ser utilizados en la puesta en marcha del Proyecto en Coronado.

# Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Al 31 de diciembre de 2023

---

### (6) Cuentas por cobrar otras

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar otras corresponden:

	<b><u>2023</u></b>
Anticipo a proveedores	B/. 74,110
Cuentas por cobrar, clientes	<u>2,226</u>
Total	<u>B/. 76,336</u>

La Administración considera que el valor en libros de las cuentas por cobrar otras se aproxima a su valor razonable.

### (7) Proyectos en proceso

Al 31 de diciembre, el saldo de proyectos en proceso se detalla a continuación:

	<b><u>2023</u></b>
Proyecto Coronado	B/. 6,734,843
Proyecto David	<u>7,500</u>
Total	<u>B/. 6,742,343</u>

Los proyectos en proceso están ubicados en Coronado y David, los mismos cuentan con varias etapas. Al 31 de diciembre, se está trabajando en la adecuación de un globo de terreno, es decir, en la infraestructura del local. Los proyectos presentan un avance de obra del 89% y 0% correspondientemente. Una vez terminados los proyectos, se llevarán a propiedades de inversión.

# Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Al 31 de diciembre de 2023

---

### (8) Gastos e impuestos pagados por anticipado

Al 31 de diciembre, los impuestos pagados por anticipado están constituidos de la siguiente manera:

	<b><u>2023</u></b>
Impuesto sobre la renta	B/. 190,856
Adelanto a diseños de proyecto	188,860
Impuesto complementario – fusión	30,436
Anticipo a compra de terreno (a)	14,873
Tesoro Nacional - ITBMS	10,828
AMIR	1,955
Otros	<u>5,508</u>
Total	<u>B/. 443,316</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2022, se abonó a contrato de compra y venta sobre 2,288 mts2 de terreno ubicada en la Provincia de Chiriquí, Distrito de David.

### (9) Saldos y transacciones entre partes relacionadas

Al 31 de diciembre, los saldos y transacciones entre partes relacionadas se detallan a continuación:

	<b><u>2023</u></b>
<u>En activo:</u>	
Cuentas por cobrar:	
Inversiones Market Plaza (a)	B/. 2,148,336
Inmobiliaria Cervelló, S.A. (b)	2,013,125
Can Xandri, S.A. (c)	7,395
Riba Smith, S.A. (c)	<u>5,855</u>
Total	<u>B/. 4,174,711</u>
Préstamo por cobrar:	
Riba Smith, S.A. (d)	B/. 1,388,889
Porción corriente	<u>(666,667)</u>
Porción no corriente	<u>B/. 722,222</u>

# Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Al 31 de diciembre de 2023

---

### (9) Saldos y transacciones entre partes relacionadas (Continuación)

	<u>2023</u>
<u>En pasivo:</u>	
Cuenta por pagar:	
Inmobiliaria Cervelló, S.A. (e)	B/. 984,613
Rixa, S.A. (f)	165,434
Atlántida Cía. de Inversiones (f)	<u>159,631</u>
Total	<u>B/. 1,309,678</u>
Préstamo por pagar:	
Inmobiliaria Cervelló, S.A. (g)	B/. 67,615,190
Porción corriente	<u>(4,200,000)</u>
Porción no corriente	<u>B/. 63,415,190</u>

- (a) Corresponde a aportaciones de los accionistas.
- (b) Corresponde a los depósitos y reservas del fondo mantenido para el pago de intereses trimestrales.
- (c) Las cuentas por cobrar y pagar partes relacionadas no mantienen condiciones de pago preestablecidas, tales como: fecha de vencimiento, amortizaciones mensuales, tasa de interés.
- (d) Préstamo para capital de trabajo, con una tasa de interés anual del 5.25%, a un plazo de 36 meses, con vencimiento el 30 de enero de 2026.
- (e) Corresponde a la obligación producto de préstamo, este no tiene plan de pago, fecha de vencimiento, ni genera intereses.
- (f) Corresponde a accionistas de dividendos pendientes de cancelar.
- (g) La Empresa relacionada Inmobiliaria Cervelló, S.A., ha sido autorizada, mediante Resolución SMV No.204-19 del 23 de mayo de 2019, para la emisión de un Programa de Bonos Corporativos hasta un saldo insoluto de B/.100,000,000 (Cien millones). En el prospecto informativo de la emisión se establece que Inmobiliaria Cervelló, S.A. otorgará facilidades crediticias a afiliadas, entre ellas, Xandri, S.A. y Casselberry, S.A.

# **Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias**

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados Al 31 de diciembre de 2023**

---

### **(9) Saldos y transacciones entre partes relacionadas (Continuación)**

En junio de 2021, Inmobiliaria Cervelló, S.A., realizó la redención anticipada sobre la emisión de bonos de la Serie Senior A con la emisión de la Serie Senior D más abonos realizados durante el periodo 2022 por Xandri, S.A., B/.1,536,825 y Casselberry, S.A. B/.2,338,175.

Producto de esta nueva emisión de bonos Xandri, S.A. y Casselberry, S.A, suscribieron acuerdos de préstamo para refinanciar la segunda emisión, por lo que el contrato de préstamo entre estas empresas fue actualizado de acuerdo a los nuevos términos y condiciones de la emisión, siendo estos los siguientes:

Para los fondos proveniente de la Serie Senior (Serie D), el plazo del préstamo es de 8 años contados a partir de la fecha del contrato, los intereses del préstamo se pagarán mensualmente hasta su cancelación total, la tasa de intereses es fija del 5.25%.

Para los fondos provenientes de la Serie Subordinada (Serie B) en donde Xandri, S.A. y Casselberry, S.A. cada una, recibieron B/.1,250,000, el préstamo tiene una tasa de interés del 12.5% hasta su vencimiento, con pagos de intereses trimestrales y un solo pago a capital al vencimiento; los bonos pueden ser redimidos anticipadamente por el emisor siempre y cuando se cancele en su totalidad la Serie Senior (Serie D)

En junio de 2021, Xandri, S.A., recibió B/.1,000,000 provenientes de la Serie Subordinada E (Serie E), el préstamo tiene un plazo de 10 años y una tasa del 8% hasta su vencimiento, con pago de intereses trimestrales y un solo pago a capital al vencimiento, los bonos pueden ser redimidos anticipadamente por el emisor siempre y cuando se cancele en su totalidad la Serie Senior (Serie D). Los fondos derivados de la Serie E fueron utilizados para cancelar parcialmente la Serie Senior C.

Al 30 de marzo de 2022, Inmobiliaria Cervelló, S.A., emitió la Serie Subordinada F (Serie F) por B/.1,500,000, a un plazo de 10 años y una tasa de interés del 6.25% hasta su vencimiento, los intereses se pagarán trimestralmente hasta su fecha de vencimiento o hasta su redención anticipada, el pago de capital será realizado en la fecha de vencimiento. Los fondos derivados de la Serie F fueron utilizados para cancelar el saldo insoluto de la Serie Senior C.

Xandri, S.A., e Inmobiliaria Cervelló, S.A., acordaron celebrar enmienda al contrato de préstamo de la Serie C con el contrato de préstamo de la Serie F.

# Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Al 31 de diciembre de 2023

### (9) Saldos y transacciones entre partes relacionadas (Continuación)

Producto de la emisión de bonos en Inmobiliaria Cervelló, S.A. y con la finalidad de garantizar el pago, se constituyó un Fideicomiso Irrevocable de Garantía con Prival Trust, S.A., como Fiduciario en beneficio de los beneficiarios primarios, el cual contiene (i) primera hipoteca y anticresis sobre una serie de bienes inmuebles propiedad de Xandri, S.A. y Casselberry, S.A., "los fiduciarios garantes" cuyo valor de avalúo independiente deberá cubrir en todo momento al menos 200% del saldo insoluto de los bonos; (ii) cesión irrevocable de los cánones de arrendamiento, presente y futuros derivados de los contratos de arrendamiento sobre los bienes inmuebles otorgados en garantía; (iii) cesión de las pólizas de seguro de los bienes inmuebles que cubra al menos 80% del valor de las mejoras de los bienes inmuebles; (iv) cesión de las pólizas CAR; (v) cesión de las fianzas de cumplimiento; y (vi) las cuentas fiduciarias.

La fuente de pago de la deuda es exclusivamente los derechos cedidos sobre los cánones de arrendamiento, las cuentas bancarias del fideicomiso y, en caso de incumplimiento no-subsanado, los activos dados en garantía como primera hipoteca y anticresis sobre una serie de bienes inmuebles propiedad de Xandri, S.A. y Casselberry, S.A.

Al 31 de diciembre, los préstamos por pagar se detallan a continuación:

Tipo de emisión	Monto	Interés	Amortización	Vencimiento
Serie senior D	B/. 62,615,190	Tasa fija del 5.25%	81 abonos mensuales y uno final por el saldo insoluto, con un período de gracia de 1 año.	30-jun-29
Serie subordinada B	2,500,000	12.5 % anual	Al vencimiento	02-jul-29
Serie subordinada F	1,500,000	6.25 % anual	Al vencimiento	30-mar-32
Serie subordinada E	<u>1,000,000</u>	8.00 % anual	Al vencimiento	30-jun-31
Total	<u>B/. 67,615,190</u>			

# Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Al 31 de diciembre de 2023

### (9) Saldos y transacciones entre partes relacionadas (Continuación)

La amortización del préstamo Serie senior D y series subordinadas se presenta de la siguiente manera:

Serie senior D	<b>Años</b>	<b>Amortización de pagos</b>
	2022	B/. 2,100,000
	2023	4,200,000
	2024	4,200,000
	2025	4,725,000
	2026	5,250,000
	2027	5,250,000
	2028	5,228,125
	2029	<u>37,962,065</u>
Total		68,915,190
Amortización acumulada (2022 - 2023)		<u>(6,300,000)</u>
Subtotal		62,615,190
Serie subordinada B		2,500,000
Serie subordinada F		1,500,000
Serie subordinada E		<u>1,000,000</u>
Subtotal		67,615,190
Porción corriente (2024)		<u>(4,200,000)</u>
Porción no corriente		<u>B/. 63,415,190</u>

Como consecuencia de las transacciones entre partes relacionadas, el estado consolidado de resultados integrales refleja los siguientes importes:

#### **2023**

#### Ingresos:

Ingresos por arrendamiento B/. 12,321,701

#### En gastos generales y administrativos:

Gastos de intereses B/. 4,023,199

Servicios de administración 1,001,910

Honorarios por servicios profesionales 176,460

Total B/. 5,201,569

# Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Al 31 de diciembre de 2023

### (10) Mobiliario y equipo, neto

Al 31 de diciembre, el mobiliario y equipo, neto se detallan a continuación:

	<b>Mobiliario y equipo de oficina</b>	<b>Equipo de computo</b>	<b>Total</b>
<b>Costo</b>			
Al 1 de enero de 2023	B/. -	B/. -	B/. -
Adiciones	5,569	423	5,992
Al 31 de diciembre de 2023	5,569	423	5,992
<b>Depreciación acumulada</b>			
Al 1 de enero de 2023	-	-	-
Depreciación	(3,355)	(210)	(3,565)
Al 31 de diciembre de 2023	(3,355)	(210)	(3,565)
<b>Valor razonable:</b>			
Al 31 de diciembre de 2023	B/. 2,214	B/. 213	B/. 2,427

### (11) Inversiones en asociadas

Al 31 de diciembre, las inversiones en asociadas están constituidos de la siguiente manera:

<b>Nombre de las asociadas</b>	<b>Actividad principal</b>	<b>Lugar de constitución y operaciones</b>
Delvi, Inc.	Carga marítima y aérea	Estados Unidos
Proyectos y Desarrollo del Oeste, S.A.	Inmobiliaria	Panamá
Inversiones Market Plaza, S.A.	Inmobiliaria	Panamá

# Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Al 31 de diciembre de 2023

### (11) Inversiones en asociadas (Continuación)

La información financiera de las inversiones en asociadas se presenta a continuación:

	2023					Adición de inversión	Inversión total
	Costo inicial	Participación acumulada	Participación resultado de	Disminución	Saldo Final		
Nombre			Método				
Delvi, Inc.	B/. 120,000	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. -	B/. 120,000
Proyectos y Desarrollo del Oeste, S.A.	9,700	732,354	(5,047)	-	727,307	-	737,007
Inversiones Market Plaza, S.A.	<u>3,544,098</u>	<u>4,858,272</u>	<u>(792,568)</u>	-	<u>4,065,704</u>	-	<u>7,609,802</u>
<b>Total</b>	<u>B/. 3,673,798</u>	<u>B/. 5,590,626</u>	<u>B/. (797,615)</u>	<u>B/. -</u>	<u>B/. 4,793,011</u>	<u>B/. -</u>	<u>B/. 8,466,809</u>

# **Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias**

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados Al 31 de diciembre de 2023**

---

### **(11) Inversiones en subsidiarias y asociadas (Continuación)**

El resultado de las operaciones al 31 de diciembre de 2023 de Inversiones Market Plaza, S.A., fue de (B/.1,366,497) lo que representa (B/.792,568)

Al 31 de diciembre de 2023, el resultado de las operaciones de Proyectos y Desarrollos del Oeste, S.A., fue de (B/.8,801) lo que representa (B/.5,047)

La inversión en Proyectos y Desarrollos del Oeste, S.A. corresponde a 97 acciones comunes con un valor nominal de B/.100 por cada acción.

La inversión en Inversiones Market Plaza, S.A., corresponde a 97 acciones comunes con un valor nominal de B/.100 por cada acción.

# Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Al 31 de diciembre de 2023

### (12) Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre, las propiedades de inversión se componen de lo siguiente:

	<b>Propiedades de inversión</b>	<b>Desarrollo de una propiedad de inversión</b>	<b>Total</b>
<b>Al 1 de enero de 2023</b>	B/. -	B/. -	B/. -
Propiedades de inversión	136,746,946	33,714,418	170,461,364
Cambio en el valor razonable	10,139,328	-	10,139,328
Depreciación - costo	<u>(2,503,091)</u>	<u>-</u>	<u>(2,503,091)</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2023</b>	<u>B/. 144,383,183</u>	<u>B/. 33,714,418</u>	<u>B/. 178,097,601</u>

Las propiedades de inversión fueron revaluadas al 4 de enero de 2023, están registradas a su valor razonable, tomando avalúos realizados por Panamericana de Avalúos, S.A., tasadores independientes, la cual es una empresa reconocida en el mercado panameño y por la Dirección General de Catastro del Ministerio de Economía y Finanzas. Al 31 de diciembre de 2023, Panamericana de Avalúos, S.A., certifica que el valor actual de las propiedades ha mejorado.

El valor razonable fue determinado utilizando una metodología de precios de mercado comparables para los terrenos que reflejan transacciones similares recientes considerando las condiciones del mercado de bienes raíces en la República de Panamá.

La Administración considera que el valor razonable de la infraestructura del desarrollo de una propiedad de inversión no puede ser medida fiablemente, por lo cual se presenta al costo en los estados financieros. Una vez completado el activo o cuando exista evidencia fiable del valor razonable del desarrollo de una propiedad de inversión, esta se medirá al valor razonable.

Las propiedades de inversión se encuentran dadas en garantía al fideicomiso constituido en Inmobiliaria Cervelló, S.A., para garantizar el pago de la deuda. Se exceptúan de esta garantía de fideicomiso la propiedad de Coronado. (Véase Nota 7)

Al 31 de diciembre de 2023, las propiedades de inversión están cubiertas con pólizas de seguro para los posibles riesgos a los que están sujetos. Dichas pólizas cubren un límite aproximado de B/.101,378,426, cuyos riesgos son incendio.

# Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Al 31 de diciembre de 2023

---

### (13) Depósitos en garantía

Al 31 de diciembre, los depósitos en garantía se detallan a continuación:

	<b><u>2023</u></b>
Depósito en garantía ENSA	B/. 2,314
Otros depósitos	<u>1,850</u>
Total	<u>B/. 4,164</u>

### (14) Otros activos

Al 31 de diciembre, el saldo de otros activos por B/.947,142 corresponde a intereses y adelantos a proyectos los cuales serán llevados a proyectos en proceso una vez sean utilizados.

### (15) Cuentas por pagar proveedores

Al 31 de diciembre, las cuentas por pagar proveedores se detallan a continuación:

	<b><u>2023</u></b>
Proveedores locales	<u>B/. 58,902</u>

Las cuentas por pagar comprenden principalmente, montos pendientes por compras comerciales y costos relacionados. El período de crédito promedio tomado para compras comerciales es a 60 días.

### (16) Gastos e impuestos acumulados por pagar

Al 31 de diciembre, los gastos e impuestos acumulados por pagar se detallan a continuación:

	<b><u>2023</u></b>
Anticipo de clientes	B/. 27,092
Tesoro Nacional, ITBMS	24,309
Otros	<u>20,577</u>
Total	<u>B/. 71,978</u>

# Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Al 31 de diciembre de 2023

---

### (17) Capital social común

A la fecha del informe, el capital autorizado del Grupo es de B/.1,050,000, dividido de la siguiente manera:

- Quinientas (500,000) acciones comunes de la Clase A, con valor nominal de 0.10 cada una, con derecho a voz y voto. Las acciones comunes clase A, no son objeto de oferta pública.
- Cien Millones (100,000,000) de acciones comunes, con valor nominal de 0.01.

El capital adicional pagado corresponde al valor en exceso pagado por las acciones Clase B. Oferta pública de venta emitida por 4,500,000 acciones comunes Clase B a precio de colocación de 0.10, menos el monto por su valor nominal autorizado a 0.01.

Las acciones al 31 de diciembre de 2023 están compuestas de la siguiente forma:

	<u>Acciones Autorizadas</u>	<u>Acciones Emitidas</u>	<u>Precio por acción</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Capital adicional pagado</u>	<u>Total</u>
Clase A	500,000	500,000	0.10	B/. 50,000	B/. -	B/. 50,000
Clase B	100,000,000	4,500,000	0.01	<u>45,000</u>	<u>405,000</u>	<u>450,000</u>
				<u>B/. 95,000</u>	<u>B/. 405,000</u>	<u>B/. 500,000</u>

# Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Al 31 de diciembre de 2023

---

### (18) Otros gastos de operación

Al 31 de diciembre, los otros gastos de operación se detallan a continuación:

	<b>2023</b>
Comisiones pagadas	B/. 20,815
Legales y notariales	5,683
Cargos bancarios	2,460
Inscripciones y membresías	2,350
Uniformes y equipo de trabajo	1,578
ITBMS	1,080
Útiles de oficina y papelería	651
Tasa única	600
Topografía, replanteo, diseño y elaboración	590
Cargos por mantenimiento	135
Otros	<u>222</u>
Total	<u>B/. 36,164</u>

### (19) Impuesto sobre la Renta

De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Empresas constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2023.

A partir del año 2005, de acuerdo al Artículo No.16 de la Ley No.6 del 2 de febrero de 2005, las Empresas pagarán el Impuesto sobre la Renta a una tasa vigente sobre lo que resulte mayor entre la renta neta gravable calculada (por el método tradicional a tasa vigente sobre la renta neta gravable) y la renta neta que resulte de deducir del total de ingresos gravables, el 95.33% de éste. Esta nueva base para el Cálculo del Impuesto sobre la Renta se conoce como "Cálculo Alterno de Impuesto sobre la Renta" (CAIR)

A partir del año 2010, sólo harán este cálculo las Empresas que tengan ingresos brutos gravables superior a un millón quinientos mil Balboas (B/.1,500,000)

# **Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias**

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados Al 31 de diciembre de 2023**

---

### **(19) Impuesto sobre la renta (Continuación)**

El Artículo No.91 del Decreto Ejecutivo No.98 de 27 septiembre de 2010, que modifica el Artículo No.133D del Decreto Ejecutivo No.170 de 27 octubre de 1993, establece que los contribuyentes podrán solicitar a la Dirección General de Ingresos la no aplicación del Cálculo Alternativo de Impuesto sobre la Renta (CAIR) para la determinación del impuesto a pagar siempre y cuando:

- a) El contribuyente al momento de realizar el Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta, determinare que incurrirá en pérdida.
- b) Si al momento de realizar el Cálculo Alternativo de Impuesto sobre la Renta para la determinación del Impuesto sobre la Renta, produce una tasa efectiva de Impuesto sobre la Renta que exceda a la tarifa vigente.

Basados en la excerta legal transcrita, las Empresas Xandri, S.A. y Casselberry, S.A. calificaron para pagar el Impuesto sobre la Renta según el método tradicional.

A partir del año 2010, de acuerdo al Artículo No.9 de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, el Artículo No.699 del Código Fiscal, la tarifa quedará así:

- a) Las personas jurídicas pagarán el Impuesto sobre la Renta a una tasa 27.5% a partir del 1 de enero de 2010.
- b) Del año 2011 y siguientes el 25%, que resulte de la renta neta gravable.

#### **Régimen Especial de Tributación del Impuesto sobre la Renta**

De conformidad con el Régimen Especial de Tributación del Impuesto sobre la Renta establecido en el Parágrafo 2 del Artículo No.706 del Código Fiscal, adicionado por la Ley No.8 de 2010, el cual fue modificado por la Ley No.114 del 31 de diciembre de 2013, y recientemente modificado por la Ley No.27 de 2015 contempla un tratamiento especial para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores, que entre los principales aspectos, consiste en los siguientes:

- El impuesto sobre la renta las Sociedades de Inversión Inmobiliaria recae sobre los tenedores de sus acciones o cuotas de participación a las tarifas de personas naturales o personas jurídicas según corresponde, siempre que las Sociedades de Inversión le distribuyan a los mismos no menos del 90% de la utilidad neta del periodo fiscal.
- La Sociedad de Inversión queda obligada a retener el 10% de monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de delante de impuesta sobre la renta, que debe remitir al Fisco dentro de diez (10) días siguientes a la fecha que se haga cada distribución.
- El contribuyente, los tenedores de las acciones, podrán optar por considerar este 10% de adelanto como impuesto sobre la renta definitivo a pagar.

# **Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias**

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados Al 31 de diciembre de 2023**

---

### **(19) Impuesto sobre la renta (Continuación)**

- Se establece adicionalmente que no les serán aplicables las reglas establecidas en el literal a) del Artículo No.701, en la relación a las ganancias por enajenación de bienes inmuebles, ni las reglas establecidas en el literal e) del Artículo No.701 del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de valores. Por lo que resulte que tanto la venta de acciones, así como la venta de los bienes inmuebles propiedad de la Sociedad de Inversión, no están gravadas con regímenes especiales de ganancias de capital.

Este régimen especial aplicara las Sociedades de Inversión que cumplan con los siguientes requisitos:

- Estar registradas y listadas en la superintendencia del Mercado de Valores, y que permiten la cotización activa de sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá, conforme a lo establecidos en el Texto Único del Decreto Ley No.1 de 1999 y sus leyes reformativas y acuerdos.
- Captar fondos en los mercados organizados de capitales con el objeto de realizar inversiones con horizontes superiores a cinco (5) años para el desarrollo y administración inmobiliaria residencial, comercial o industria en la República de Panamá; que tengan como política la distribución anual a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de su utilidad neta del periodo fiscal.
- Estar registradas ante la Dirección General de Ingresos (DGI) conforme al Artículo No.122-B del Decreto Ejecutivo 199 del 2014.
- Contar con un mínimo de cinco (5) inversionistas durante el primer año de su constitución; un mínimo de veinticinco (25) inversionistas durante el segundo año; y un mínimo de cincuenta (50) inversionistas a partir del tercer año, ya sean personas naturales o jurídicas.
- Emitir acciones o cuotas de participación nominativas.
- Contar en todo momento con un activo mínimo de 5 millones de balboas (B/.5,000,000)
- Deberán ser administradas por su Junta Directiva, en el caso de sociedades anónimas, por fiduciarias con licencia otorgadas por la Superintendencia de Bancos de Panamá, en el caso de fideicomisos, o en cualquier caso administradores de la Sociedad de Inversión, y no podrán ser constituidas por una entidad Bancaria o empresa aseguradora y/o reaseguradora.

# **Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias**

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados Al 31 de diciembre de 2023**

---

### **(19) Impuesto sobre la renta (Continuación)**

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no estará obligada a hacer la retención descrita en párrafos anteriores sobre aquellas distribuciones que provengan de: (i) subsidiarias que hubiesen retenido y pagado dicho impuesto; (ii) cualquiera dividendos de otras inversiones, siempre que la sociedad que distribuya tales dividendos haya retenido y pagado el impuesto correspondiente de que trata el Artículo No.733 del Código Fiscal; y (iii) cualquier renta exenta en virtud del Código Fiscal o leyes especiales.

Las subsidiarias de toda sociedad de inversión inmobiliaria también estarán amparadas por el régimen especial en el párrafo 2 del Artículo No.706 del Código Fiscal, siempre que se registren ante la Dirección General de Ingresos (DGI), conforme al Decreto Ejecutivo No.199 de 23 de junio de 2014.

Mediante Resolución No.203-0476 del 13 de junio de 2023, expedida por la Dirección General de Ingresos, mediante la cual se aprueba la incorporación de la sociedad anónima denominada Cervelló Holding, S.A., como sociedad de inversión inmobiliaria y de este modo, goza del régimen especial, contemplado en el párrafo 2 de artículo No.706 de Código Fiscal para las sociedades de inversión inmobiliaria.

Mediante la Resolución No.203-1063 del 5 de diciembre de 2023, expedida por la Dirección General de Ingresos, mediante la cual se acepta la incorporación de Xandri, S.A., como subsidiaria de la sociedad inmobiliaria Cervelló Holding, S.A. para que de esta forma pueda gozar del régimen especial de tributación del impuesto sobre la renta, para las sociedades de inversión inmobiliaria y sus subsidiarias, de acuerdo con lo establecido en el párrafo 2 de Artículo No.706 de Código Fiscal, y cumpla con lo establecido en el Artículo No.122-B del Decreto Ejecutivo No.170 de 27 de octubre de 1993, ante la Dirección General de Ingresos.

Mediante la Resolución No.203-0775 del 12 de septiembre de 2023, expedida por la Dirección General de Ingresos, mediante la cual se acepta la incorporación de Casselberry, S.A., como subsidiaria de la sociedad inmobiliaria Cervelló Holding, S.A. para que de esta forma pueda gozar del régimen especial de tributación del impuesto sobre la renta, para las sociedades de inversión inmobiliaria y sus subsidiarias, de acuerdo con lo establecido en el párrafo 2 de Artículo No.706 de Código Fiscal, y cumpla con lo establecido en el Artículo No.122-B del Decreto Ejecutivo No.170 de 27 de octubre de 1993, ante la Dirección General de Ingresos.

# Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Al 31 de diciembre de 2023

---

### (19) Impuesto sobre la renta (Continuación)

El Impuesto sobre la Renta del Grupo se calculó así:

	<b><u>2023</u></b>
Utilidad (pérdida) financiera antes del impuesto sobre la renta	B/. 13,501,658
Menos:	
Cambio valor razonable propiedad de inversión	(10,139,328)
Resultados no gravables (método de participación)	754,448
Ingresos exentos y no gravables	(2,959,122)
Más: Gastos no deducibles y exentos	<u>1,965,035</u>
Renta neta gravable	<u>3,122,691</u>
Impuesto sobre la Renta 25%	<u>B/. 780,673</u>

### Impuesto sobre la Renta diferido

	<b><u>2023</u></b>
Impuesto sobre la Renta diferido al inicio del año	B/. -
Ajuste al impuesto sobre la renta diferido durante el año	<u>(5,427,787)</u>
Pasivo por Impuesto sobre la Renta diferido	<u>B/. (5,427,787)</u>

Basado en el Artículo No.701 literal a del Código Fiscal, el contribuyente tendrá la obligación de pagar una suma equivalente al 3% del valor total de la enajenación o del valor catastral en concepto de adelanto al impuesto sobre la renta.

# Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Al 31 de diciembre de 2023

---

### (20) Contingencia

Quijano & Asociados abogados del Grupo, en su carta fechada el 14 de marzo de 2024, informan lo siguiente:

Dada nuestra condición de agente residente y asesores legales del Grupo, les presentamos la siguiente información en el mismo orden en que la solicitud viene expuesta:

- Que a nuestro leal y saber entender actualmente no se encuentra pendiente ni tampoco está en curso algún litigio, demanda o gravamen en contra del Grupo que puedan ocasionar daños, pérdidas, o que puedan afectar en forma considerable a nuestra representada. De igual forma, no existen reclamos o gravámenes no iniciados o que sean inminentes, ni reclamos o gravámenes que nosotros hayamos informado al Grupo y que probablemente sean iniciados y deban ser revelados.
- Que nuestra organización no está atendiendo ningún litigio, acreencia, cuentas por cobrar, ni tampoco tenemos noticia de la existencia de semejantes supuestos que puedan requerir revelación en los estados financieros del Grupo.
- Que hasta dónde puede llegar nuestro conocimiento y después de hacer las averiguaciones del caso, podemos añadir que no existe ningún pasivo contingente de cuantía importante, ni contraído ni por contraer, en el futuro previsible por parte del Grupo.

Concluimos informándoles que el Grupo no mantiene deudas pendientes con nuestra organización a la fecha de este informe.

### (21) Administración de riesgos de instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que origina un activo financiero para una de las partes y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial para la contraparte. El estado consolidado de situación financiera del Grupo incluye instrumentos financieros.

Los principales riesgos identificados por el Grupo son los riesgos de crédito, liquidez y financiamiento, y administración de riesgo de capital, los cuales se describen a continuación:

#### *(a) Riesgo de crédito*

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero que es propiedad del Grupo no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer de conformidad con los términos y condiciones pactadas al momento en que el Grupo adquirió el activo financiero respectivo.

Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgo establecen límites por deudor. Adicionalmente, la Administración evalúa y aprueba previamente cada compromiso que involucre un riesgo de crédito para el Grupo y monitorea periódicamente la condición financiera de los deudores respectivos.

# Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Al 31 de diciembre de 2023

---

### (21) Administración de riesgos de instrumentos financieros (Continuación)

#### (b) *Riesgo de liquidez y financiamiento*

Consiste en el riesgo de que el Grupo no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otros, del deterioro de la calidad de la cartera de cuentas y préstamos por cobrar, la reducción en el valor de las inversiones, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos corrientes.

El Grupo monitorea el riesgo de liquidez y a través de una planeación de los futuros flujos de efectivo para asegurar el cumplimiento de los compromisos. El monitoreo consiste en la preparación de un reporte proyectado de los flujos de efectivo esperado y desembolsos programados, el cual es revisado periódicamente.

#### (c) *Administración de riesgo de capital*

Consisten en mantener su capacidad de continuar como negocio en marcha para generar retornos a los accionistas, así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca los costos de obtención de capital.

Para mantener una estructura de capital óptima, se toman en consideración factores tales como: dividendos por pagar, retorno de capital a los accionistas o emisión de acciones.

### (22) Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los activos y pasivos financieros, así como su valor presentado en el estado consolidado de situación financiera se muestra como sigue:

El valor en libros del efectivo se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo.

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

	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
Préstamos por pagar entre partes relacionadas	<u>B/. 67,615,190</u>	<u>B/. 67,615,190</u>

# **ANEXOS**

## Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias

Consolidación del Estado de Situación Financiera  
Al 31 de diciembre de 2023

	Cervelló Holding, S.A.		Xandri, S.A.		Casselberry, S.A.		Total	Eliminaciones	Consolidado
<b>ACTIVOS</b>									
<b>Activos corrientes</b>									
Efectivo	B/. 32,182	B/.	278,180	B/.	146,641	B/.	457,003	B/.	- B/. 457,003
Cuentas por cobrar otras	-		75,914		422		76,336		- 76,336
Proyectos en proceso	-		-		6,742,343		6,742,343		- 6,742,343
Gastos e impuestos pagados por anticipado	-		63,356		379,960		443,316		- 443,316
Préstamo por cobrar entre partes relacionadas	-		666,667		-		666,667		- 666,667
<b>Total de activos corrientes</b>	<b>32,182</b>		<b>1,084,117</b>		<b>7,269,366</b>		<b>8,385,665</b>		<b>- 8,385,665</b>
<b>Activos no corrientes</b>									
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	-		2,970,377		1,204,334		4,174,711		- 4,174,711
Préstamo por cobrar entre partes relacionadas	-		722,222		-		722,222		- 722,222
Mobiliario y equipo, neto	-		624		1,803		2,427		- 2,427
Inversiones en asociadas	450,000		8,466,809		-		8,916,809	(450,000)	8,466,809
Propiedades de inversión	-		93,948,500		84,149,101		178,097,601		- 178,097,601
Depósitos en garantía	-		2,314		1,850		4,164		- 4,164
Otros activos	-		947,142		-		947,142		- 947,142
<b>Total de activos no corrientes</b>	<b>450,000</b>		<b>107,057,988</b>		<b>85,357,088</b>		<b>192,865,076</b>	<b>(450,000)</b>	<b>192,415,076</b>
<b>Total de activos</b>	<b>B/. 482,182</b>	<b>B/.</b>	<b>1,088,142,105</b>	<b>B/.</b>	<b>92,626,454</b>	<b>B/.</b>	<b>201,250,741</b>	<b>B/.</b>	<b>(450,000) B/. 200,800,741</b>

(Continúa)

## Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias

Consolidación del Estado de Situación Financiera  
Al 31 de diciembre de 2023

	Cervelló Holding, S.A.	Xandri, S.A.	Casselberry, S.A.	Total	Eliminaciones	Consolidado
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>						
<b>Pasivos corrientes</b>						
Cuentas por pagar proveedores	B/. -	184	58,718	B/. 58,902	B/. -	B/. 58,902
Gastos e impuestos acumulados por pagar	-	-	71,978	71,978	-	71,978
Préstamo por pagar entre partes relacionadas	-	1,665,720	2,534,280	4,200,000	-	4,200,000
<b>Total de pasivos corrientes</b>	-	<u>1,665,904</u>	<u>2,664,976</u>	<u>4,330,880</u>	-	<u>4,330,880</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>						
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	-	250,216	1,059,462	1,309,678	-	1,309,678
Préstamo por pagar entre partes relacionadas	-	26,914,949	36,500,241	63,415,190	-	63,415,190
Impuesto sobre la renta diferido	-	2,818,455	2,609,332	5,427,787	-	5,427,787
<b>Total de pasivos no corrientes</b>	-	<u>29,983,620</u>	<u>40,169,035</u>	<u>70,152,655</u>	-	<u>70,152,655</u>
<b>Total de pasivos</b>	-	<u>31,649,524</u>	<u>42,834,011</u>	<u>74,483,535</u>	-	<u>74,483,535</u>
<b>Contingencia</b>						
<b>Patrimonio</b>						
Capital social común	-	340,000	110,000	450,000	(450,000)	-
Acciones comunes Clase A	50,000	-	-	50,000	-	50,000
Acciones comunes Clase B	45,000	-	-	45,000	-	45,000
Capital adicional pagado Clase B	405,000	-	-	405,000	-	405,000
Utilidades retenidas	(17,818)	76,342,534	49,973,407	126,298,123	-	126,298,123
Impuesto complementario	-	(189,953)	(290,964)	(480,917)	-	(480,917)
<b>Total de patrimonio</b>	<u>482,182</u>	<u>76,492,581</u>	<u>49,792,443</u>	<u>126,767,206</u>	<u>(450,000)</u>	<u>126,317,206</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>	<u>B/. 482,182</u>	<u>B/. 108,142,105</u>	<u>B/. 92,626,454</u>	<u>B/. 201,250,741</u>	<u>B/. (450,000)</u>	<u>B/. 200,800,741</u>

(Concluye)

## Cervelló Holding, S.A. y Subsidiarias

Consolidación del Estado de Resultados Integrales y Utilidades Retenidas  
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023

	Cervelló Holding, S.A.	Xandri, S.A.	Casselberry, S.A.	Total	Eliminaciones	Consolidado
<b>Ingresos por arrendamiento</b>	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.
	-	5,157,783	7,309,895	12,467,678	-	12,467,678
<b>Gastos generales y administrativos</b>						
Depreciación de propiedades de inversión	-	(1,013,254)	(1,489,837)	(2,503,091)	-	(2,503,091)
Servicios administrativos	-	(397,357)	(604,553)	(1,001,910)	-	(1,001,910)
Honorarios por servicios profesionales	-	(227,539)	(225,775)	(453,314)	-	(453,314)
Seguros	-	(59,145)	(52,194)	(111,339)	-	(111,339)
Impuestos	-	(45,897)	(60,523)	(106,420)	-	(106,420)
Reparación y mantenimiento	-	(174,247)	(84,250)	(258,497)	-	(258,497)
Donaciones	-	(7,200)	(3,600)	(10,800)	-	(10,800)
Depreciación de mobiliario y equipo	-	(547)	(3,018)	(3,565)	-	(3,565)
Electricidad, agua y teléfono	-	-	(10,250)	(10,250)	-	(10,250)
Otros gastos de operación	(17,818)	(4,724)	(13,622)	(36,164)	-	(36,164)
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>	(17,818)	(1,929,910)	(2,547,622)	(4,495,350)	-	(4,495,350)
<b>Otros ingresos (gastos)</b>						
Otros ingresos	-	82,882	25,454	108,336	-	108,336
Intereses ganados	-	44,116	5,729	49,845	-	49,845
Gastos de intereses	-	(1,734,659)	(2,288,540)	(4,023,199)	-	(4,023,199)
Participación en la pérdida de asociadas, neta	-	(797,615)	-	(797,615)	-	(797,615)
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	-	3,677,508	6,461,820	10,139,328	-	10,139,328
Pérdida en valores	-	(8,350)	-	(8,350)	-	(8,350)
<b>Total de otros ingresos</b>	-	1,263,882	4,204,463	5,468,345	-	5,468,345
<b>Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta</b>	(17,818)	4,491,755	8,966,736	13,440,673	-	13,440,673
Impuesto sobre la renta corriente	-	(365,992)	(414,681)	(780,673)	-	(780,673)
Impuesto sobre la renta diferido	-	(49,530)	(210,640)	(260,170)	-	(260,170)
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.
	(17,818)	4,076,233	8,341,415	12,399,830	-	12,399,830
<b>Utilidades retenidas al inicio del año</b>	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.
	-	-	-	-	-	-
Utilidad (pérdida) neta	(17,818)	76,750,534	50,523,407	127,256,123	-	127,256,123
Distribución de dividendos	-	(408,000)	(550,000)	(958,000)	-	(958,000)
<b>Utilidades retenidas (déficit) al final de año</b>	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.
	(17,818)	76,342,534	49,973,407	126,298,123	-	126,298,123



NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

1 -----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA DE LA SOCIEDAD-----

2 -----CERVELLO HOLDING, S.A.-----

3 En mi despacho notarial en la Ciudad de Panamá, Capital de la República y  
4 Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los cuatro (04) días del  
5 mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), ante mí, **FABIAN RUIZ**

6 **SANCHEZ**, Notario Público Segundo del Circuito de Panamá, portador de la  
7 cédula ocho-cuatrocientos veintiuno-quinientos noventa y tres (8-421-593),

8 Comparecieron personalmente: **JORGE PATRICIO RIBA BACA**, varón, panameño,  
9 mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho- setecientos  
10 noventa y ocho- dos mil sesenta y tres (8-798-2063), actuando como

11 Presidente de la Junta Directiva, **DAVID MUÑOZ**, varón, panameño, mayor de  
12 edad, con cédula de identidad personal número ocho-doscientos ocho-dos mil  
13 ciento setenta y nueve (8-208-2179), en calidad de Tesorero y **MILAGROS ILEANA**

14 **GUERRERO TORRES**, mujer, panameña, mayor de edad, soltera, vecina de esta  
15 ciudad, con cédula de identidad personal ocho-setecientos veintinueve-dos  
16 mil ciento doce (8-729-2112), en calidad de Contralor, todos de la entidad

17 denominada **CERVELLO HOLDING S.A.** sociedad debidamente inscrita bajo el  
18 número de folio real ciento cincuenta y cinco millones setecientos treinta  
19 mil quinientos veintidós (155730522), de la Sección Mercantil del Registro

20 Público, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las  
21 disposiciones contenidas en el Acuerdo cero cero ocho- dos mil (008-2000)  
22 del veintidós (22) de mayo del año dos mil (2000), modificado por el Acuerdo

23 cero siete-dos mil dos (07-2002), emitido por la Comisión Nacional de  
24 Valores de Panamá, hoy Superintendencia del Mercado de Valores, por este  
25 medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, de lo siguiente: --

26 a. Que cada uno de los firmantes ha revisado los Estados Financieros Anuales  
27 correspondientes a **CERVELLO HOLDING S.A.** -----

28 b. Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o  
29 declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información  
30 sobre hechos de importancia que deben ser divulgados en virtud del Decreto

1 Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o  
2 que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe  
3 no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que  
4 fueron hechas. -----

5 c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra  
6 información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente  
7 en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las  
8 operaciones de **CERVELLO HOLDING, S.A**, para el período correspondiente del  
9 uno (1) de enero de dos mil veintitrés (2023) al treinta y uno (31) de  
10 diciembre de dos mil veintitrés (2023). -----

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

12 d.1 Son responsables del establecimiento, mantenimiento y funcionamiento  
13 eficaz de controles Internos, y han puesto en conocimiento de la Junta  
14 Directiva, dicho sistema de control interno. -----

15 d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda  
16 la información de importancia, sean hechas de su conocimiento,  
17 particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido  
18 preparados. -----

19 d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos dentro de los  
20 noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros. -----

21 d.4 Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la  
22 Efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones  
23 Efectuadas a esa fecha. -----

24 e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **CERVELLO**  
25 **HOLDING, S.A.** lo siguiente: -----

26 e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del  
27 diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar  
28 negativamente la capacidad de **CERVELLO HOLDING, S.A.**, para registrar,  
29 procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores  
30 cualquier debilidad existente en los controles internos. -----



REPUBLICA DE PANAMA  
PAPEL NOTARIAL



REPUBLICA DE PANAMA  
19. 3. 24  
\$ 08.00  
POSTALIA 12000

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

1 e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración  
 2 u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los  
 3 controles internos de **CERVELLO HOLDING, S.A.** -----  
 4 f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la  
 5 existencia o no de cambios significativos en los controles internos de  
 6 **CERVELLO HOLDING, S.A** o cualesquiera otros factores que puedan afectar en  
 7 forma importante tales controles con posteridad a la fecha de su evaluación,  
 8 incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a  
 9 deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa. -----  
 10 Así terminaron de exponer los Declarantes y leída como les fue esta  
 11 declaración en presencia de los Testigos Instrumentales, **ALISSON BROWN VEGA,**  
 12 mujer, soltera, con cédula de identidad personal número ocho- mil diez-dos  
 13 mil cinco (8-1010-2005), y **ZORAIDA DE VERGARA,** mujer, casada, con cédula  
 14 de identidad personal número ocho-ciento treinta y siete-trescientos uno  
 15 (8-137-301), ambas panameñas, mayores de edad, vecinas de esta ciudad, a  
 16 quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron  
 17 conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia,  
 18 ante mí, el Notario que doy fe. -----

19 **LOS DECLARANTES:**

**JORGE PATRICIO RIBA BACA**

**DAVID MUÑOZ**

**MILAGROS ILEANA GUERRERO TORRES**

LOS TESTIGOS:

*Alisson Brown*  
ALISSON BROWN VEGA

*Zoraida Vergara*  
ZORAIDA DE VERGARA



*Fabian Ruiz Sanchez*  
FABIAN RUIZ SANCHEZ

NOTARIO PUBLICO SEGUNDO DEL CIRCUITO DE PANAMA

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29
- 30