

**REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES**

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

ANEXO No. 1

Modificado por los Acuerdos No.12-2003 de 11 de noviembre de 2003 y No.8-2004 de 20 de diciembre de 2004

**FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION
ANUAL**

Año terminado al 31 de diciembre de 2018

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

RAZON SOCIAL DEL EMISOR:

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

La Coruña Investments, S.A. se constituyó como sociedad anónima el 5 de mayo de 2010, bajo las leyes de la Republica de Panamá y se dedica principalmente a alquilar de locales comerciales y oficinas. El Edificio se denomina Plaza Real que consiste en un edificio de oficinas y uso comercial con tecnología LED para el cuidado del medio ambiente y producción limpia dentro de la construcción.

VALORES REGISTRADOS EN LA BOLSA DE VALORES

La oferta pública de los Bonos fue registrada ante la Comisión Nacional de Valores de la Republica de Panamá y su venta autorizada mediante resolución de la SMV No. 294-17 de 7 de junio de 2017. El listado y negociación de estos valores ha sido autorizado por la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Los Bonos han sido listados para su negociación en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. y serán colocados mediante oferta pública primaria en dicha Bolsa de Valores.

Detalles de la Oferta Pública de Bonos Corporativos:

	Precio al Público	Gastos de la Emisión	Cantidad Neta del Emisor
Por Unidad	1,000.00	12.13	987.87
Total	18,300,000.00	221,982.00	18,078,018.00

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

VALORES QUE HA REGISTRADO: Bonos Corporativos por hasta \$18,300.00.00 en Bonos Emitidos en dos series, Serie Senior y Serie Subordinada

NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfono (507) 271-0037 Fax (507) 271-0038

DIRECCION DEL EMISOR: Costa del Este, Avenida Centenario, Edificio G-40, Planta Baja, Ciudad de Panamá, Apartado Postal: 0819-00617 El Dorado, Panamá, Republica de Panamá

DIRECCION DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: rogerguerram@cableonda.net

I PARTE

De conformidad con el Artículo 4 del Acuerdo No.18-00 de 11 de octubre del 2000, haga una descripción detallada de las actividades del emisor, sus subsidiarias y de cualquier ente que le hubiese precedido, en lo que le fuera aplicable (Ref. Artículo 19 del Acuerdo No. 6-00 de 19 de mayo del 2000).



I. INFORMACION DE LA COMPAÑIA**A. Historia y Desarrollo de la Solicitante LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.**

La Sociedad Anónima panameña LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A. Se constituyó como sociedad anónima el 5 de mayo de 2010, bajo las leyes de la Republica de Panamá. El capital social del Emisor está representado por 500 acciones sin valor nominal. Las acciones podrán ser expedidas en forma nominativa y los certificados de acciones llevaran la firma de cualesquiera dos dignatarios. El registro de acciones exigido por Ley será llevado en el lugar que designe la Junta Directiva de la Sociedad.

La duración de la sociedad será perpetua, pero podrá disolverse en cualquier momento por resolución adoptada en Reunión de Accionistas por el voto de la mitad, más una de las acciones emitidas. Las oficinas principales del Emisor se encuentran ubicadas en la Urbanización Costa del Este, Ave. Centenario, edificio DIPROSA. Distrito de Panamá, Provincia de Panamá.

Los ingresos reflejados en los Estados Financieros de LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A. son por el arrendamiento de locales y oficinas ubicados en el Edificio denominado PH Plaza Real. PH Plaza Real es un edificio de 5 plantas altas más planta baja, con oficinas y locales comerciales tipo A. Tiene un edificio de estacionamientos adosado en su parte posterior, con igual cantidad de niveles que permiten a sus usuarios aparcar sus vehículos en el nivel en donde se encuentran sus oficinas.

Los otros ingresos corresponden a la facturación por el consumo del sistema de Aire Acondicionado por parte de los inquilinos del Edificio Plaza Real.

El Pacto social de LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A. corresponde a la Escritura Publica No. 10371 del 5 de mayo de 2010 de la Notaria Primera del Circuito de Panamá inscrita a la Ficha 699759, Documento Redi No. 1769771 de Registro Público desde el 6 de mayo de 2010.

B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante**1. Junta Directiva:**

De acuerdo al Pacto Social, La Junta Directiva consistirá de tres (3) miembros. Quienes serán elegidos por los accionistas y podrán ser reelectos. Las decisiones de la Junta Directiva serán válidas y obligatorias cuando sean adoptadas por el voto afirmativo de la mayoría de los Directores y Dignatarios.

Los dignatarios de la sociedad serán un Presidente, un Tesorero y un Secretario, nombrados por la Junta Directiva. La Sociedad podrá tener cualquiera otros dignatarios que la Junta Directiva determine.

2. Representante Legal

El Presidente será el Representante Legal de la Sociedad, quien será sustituido, en sus ausencias temporales o accidentales, por el Secretario y en ausencia de ambos por el Tesorero.

3. Administración de los negocios de la sociedad:

La Junta Directiva podrá ejercer todas las facultades de la sociedad, a excepción de aquellas que la Ley o los Estatutos confieren o reserven a los Accionistas.

4. Contratos con partes relacionadas:

El Pacto Social de la Sociedad establece que los directivos podrán tener cualquier cargo remunerado con la sociedad, además del cargo de director. Además establece que ningún director está inhabilitado para celebrar contratos, arreglos o tratos con la sociedad.

5. Otros Derechos:

En el pacto social no hay 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 de la Sociedad LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

6. Estatutos:

Las Sociedades Panameñas no tienen obligación de adoptar Estatutos. Actualmente LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A. no ha adoptado Estatutos.

7. Modificación del Capital:

No existen condiciones en el Pacto Social referentes a la modificación del Capital. Sin embargo, la Sociedad se reserva el derecho de reformar su Pacto Social.

El Pacto Social de LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A. establece el derecho de adquisición preferente sobre las acciones de la sociedad. En Cada nueva emisión de acciones, los accionistas tendrán el derecho preferente de suscribir las acciones por emitirse en proporción a las acciones de que a la razón sean propietarios.

También establece restricciones en el traspaso de acciones de la sociedad. Según el mismo, si un accionista desea traspasar las acciones, le deberá informar a la sociedad con al menos 15 días de antelación, estableciendo el precio que pretende recibir. Dichas acciones serán ofrecidas al resto de los accionistas, los cuales tendrán el derecho de adquirir dichas acciones en forma proporcional.

C. Descripción del Negocio

1. Descripción de giro de negocios:

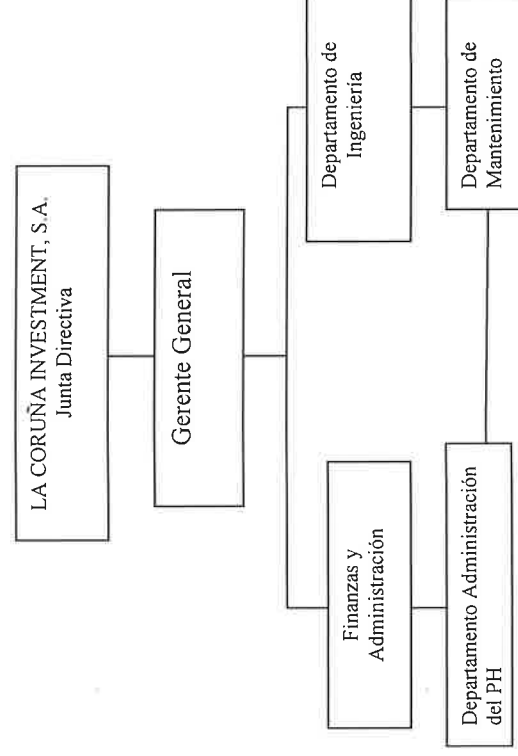
La información contenida en el presente documento se basa en el plan desarrollado por la empresa LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A. e indica el mejor estimado sobre el giro de negocios de la empresa. Sin embargo, ni LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A ni ninguno de sus directores, dignatarios, ejecutivos, ni asesores externos; es responsable por cualquier desviación entre el plan presentado y los resultados reales del plan. Ni la empresa, ni sus directores, dignatarios, ejecutivos o asesores externos, pueden dar garantía de que lo presentado no se desviara de la realidad.

2. Descripción de la actividad

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A se dedica principalmente a alquiler de locales comerciales y oficinas en el edificio denominado PH Plaza Real.

D. Estructura organizativa:

La Sociedad LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A. cuenta con la siguiente estructura organizativa:



[Handwritten signature]

E. Propiedades, Plantas y Equipo:

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A. cuenta con propiedades, mobiliario y equipo significativos a la fecha. Para mayor detalle ver las notas a los Estados Financieros Anuales.

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

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A. no mantiene inversiones en tecnología, investigación y desarrollo a la fecha.

G. Información sobre tendencias:

Durante el año 2018 el mercado inmobiliario se ha visto afectado debido al incremento en el mercado de la oferta de oficinas y locales comerciales, aunado a esto la economía no ha crecido lo esperado. Este mercado ha tenido que ajustar los precios para poder mantenerse competitivo.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**A. Liquidez**

	31 de Diciembre de 2018	31 de Diciembre de 2017
Liquidez:		
Capital de trabajo	268,288	125,129
Razon Corriente	1.36	1.18
Rotacion de cuentas por cobrar	30 dias	30 dias

Activos

Los Activos totales que la empresa mantiene al 31 de diciembre de 2018 fue por USD\$ 16, 065,813.00

La empresa mantiene activos fijos (Propiedades de Inversión) que representan un porcentaje significativo en el total de activos. Al 31 de diciembre de 2018 representan el 91% de los activos totales.

La cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2018, representan el 0.38% del total de activos.

Al 31 de diciembre de 2018, los Estados Financieros Auditados muestran en Capital de Trabajo positivo por USD\$ 268,288.00 y refleja una razón corriente positiva de 1.36, este resultado es del esfuerzo realizado por la empresa, la meta es continuar trabajando optimizando los procesos y cada una de las operaciones que realiza la empresa, después de haber cumplido con las deudas corrientes.

B. Recursos de Capital:

La empresa mantenía al 31 de diciembre de 2018 un déficit acumulado de USD\$ 599,907 y un capital Social de USD\$ 30.000.00

Los pasivos corrientes están valorados en USD\$ 755,035 al 31 de diciembre de 2018, representando el 4.53% del total de pasivos.

C. Resultados de las Operaciones:

	31-dic-18	31-dic-17	Variación	%
Ingresos por Alquiler	1,692,522	1,756,112	-63,590	-3.62%
Otros Ingresos	304,835	287,500	17,335	2.46%
Intereses Ganados	4,219	1,932	2,287	283.02%
Total de ingresos	2,001,576	2,045,544		
Gastos Generales y administrativos	724,107	833,327	124,978	14.99%
Utilidad Antes de Intereses y Depreciación	1,277,469	1,212,217	73,931	6.10%
Eficiencia Operativa	56.68%	68.74%		

Eficiencia operativa: gastos generales y administrativos/utilidad bruta

De acuerdo al análisis realizado para el año terminado al 31 de diciembre de 2018, los ingresos totales de la empresa fueron de US\$ 2,001,576, en comparación del periodo terminado en el 2017 que fueron de US\$ 2,045,554, reflejando una variación de disminución en los ingresos totales por US\$ 43,968, en un 2.15% en comparación con el año anterior.

D. Análisis de perspectivas:

Para el periodo 2018, se cumplió con los objetivos planteados en nuestro presupuesto financiero proyectado, aun cuando hubo una disminución en los ingresos comparado con el año anterior.

Para el año 2019 tenemos como meta lograr el alquiler de los locales vacíos, ser más agresivos en el mercado, ver cómo se desarrolla este sector inmobiliario y competir en todos los términos.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS**A. Identidad**

- 1- Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

Ninguno de los directores y dignatarios listados a continuación ha sido designado en su cargo con base en arreglos o entendimientos con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores. La Junta Directiva del Emisor está compuesta por las siguientes personas:

Raimundo Casimiro López Arango – Presidente / Director /Tesorero

Nacionalidad: panameño

Fecha de Nacimiento: 17 de junio de 1964

Domicilio Comercial: Costa del Este, Avenida Centenario Edificio G-40

Teléfono: (507) 271-5616/271-0765

Email: calopez@cableonda.net

Vicepresidente y Gerente General de Dirección de Proyectos, S.A. Presidente y Gerente General de Desarrollo Istmeño, S.A. y CMA Ingenieros, S.A., empresas dedicadas a la construcción en general y actualmente activas. Es Gerente Administrativo y participa en las reuniones de Junta Directiva del Emisor.

Yauda Kuzniecky Levit – Secretario y Director

Nacionalidad: panameña

Fecha de Nacimiento: 19 de enero de 1934

Domicilio Comercial: Edificio PH Torre Banco General, Calle Aquilino De La Guardia, Piso 21, Oficina 2102, Ciudad de Panamá

No. de Teléfono: (507) 264-4866/269-3320

Email: yaudak@kuzco.com

Licenciado en Derecho y Ciencias Políticas, Egresado de la Universidad Santa María La Antigua. Sub-Director y profesor del Instituto Alberto Einstein. Co-fundador y director del Instituto Pedagógico. Profesor de Derecho Comercial en la USMA. Orador en diferentes conferencias relacionadas con Derecho Comercial y Asuntos Fiscales. Asesor Legal Honorario de la Embajada de Israel en Panamá, Miembro de Club de Leones de Panamá, Comisión Revisora del Código de la Familia, Miembro de la Junta Directiva de la Biblioteca Nacional, Miembro del Código Nacional de Educación. No tiene funciones administrativas y participa en las reuniones de Junta Directiva del Emisor.

Raimundo Casimiro López Troitiño – Director

Nacionalidad: panameño

Fecha de Nacimiento: 01 de diciembre 1938

Domicilio Comercial: Costa del Este, Avenida Centenario Edificio G-40

Teléfono: (507) 271-5616/271-0765

Email: rc1t38@yahoo.com

Presidente y Director de Dirección de Proyectos, S.A., empresa que se dedica a la administración de proyectos y construcción en general. Actualmente desarrolla el Proyecto Colinas del Sol (Arraján). Es Presidente de Inversiones Panamá Viejo, S.A., Inversiones Merégilda, S.A., Town Center Costa del Este, todas éstas relacionadas con el desarrollo de Costa del Este desde el año 1992. Presidente de Hidro Boquerón, S.A., Hidroeléctrica Macano II, S.A. e Hidroeléctrica Río Chico, S.A., empresas hidroeléctricas actualmente en desarrollo. En todas las empresas indicadas y en otras empresas locales no indicadas mantiene participación activa en el desarrollo de las mismas. No tiene funciones administrativas y participa en las reuniones de Junta Directiva del Emisor.

Dani Ariel Kuzniecky Barak – Asesor Externo

Nacionalidad: panameña

Fecha de Nacimiento: 16 de agosto 1962

Domicilio Comercial: Edificio PH Torre Banco General, Calle Aquilino De La Guardia, Piso 21, Oficina 2102, Ciudad de Panamá

Teléfono: (507) 264-4866/269-3320

Email: danik@kuzco.com

Licenciado en Derecho y Ciencias Políticas, Egresado de la Universidad Santa María La Antigua, y de del New York University School of Law (1985). Asesor de la Junta Directiva de la ARI. y profesor de Filosofía del Derecho en la USMA. Funda en 1995 Kuzniecky & Co. firma de abogados desde donde ofrece servicios legales en el área comercial, inmobiliaria, bancaria entre otras. Fue Contralor General de la República, Presidente de la Junta Directiva del Canal de Panamá, Ministro para Asuntos del Canal, y Secretario de Energía. Ex presidente y miembro de la Junta Directiva del Instituto de Gobierno Corporativo. Actualmente se desempeña en varios comités y Juntas Directivas y asesora en temas de Gobierno Corporativo y Responsabilidad Social Empresarial, Miembro de la Junta Directiva de SUMARSE. No tiene funciones administrativas y participa en las reuniones de Junta Directiva del Emisor.

Manuel Lopez Arango – Asesor Externo

Nacionalidad: panameño

Fecha de Nacimiento: 17 de julio 1969

Domicilio Comercial: Costa del Este, Avenida Centenario Edificio G-40

No. de Teléfono: 2715616, 271-0765

Email: manuellopez@cableonda.net



Posee Licenciatura en Ingeniería Civil. Es director, Secretario y Gerente de Proyectos de CMA Ingenieros. S.A; Vicepresidente, tesorero y gerente de proyectos de Desarrollo Istmeño S.A.; Director de Dirección de Proyectos S.A. Tesorero De El Viñedo. S.A.; Todas estas empresas dedicadas al negocio de planificación, desarrollo y comercialización de proyectos Residenciales, comerciales e industriales dentro de la República de Panamá. No tiene funciones administrativas y participa en las Reuniones de Juntas Directivas del emisor.

Alfredo López Arango – Asesor Externo

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 25 de octubre de 1975

Domicilio comercial: Costa del Este, Ave. Centenario, Edificio G-40

No. de Teléfono: (507) 271-0037

Email: alfredolopezarango@gmail.com

Posee Licenciatura en Ingeniería Civil, es Director, Tesorero e Ingeniero de Proyectos en Desarrollo Istmeño, S.A., Director, Tesorero e Ingeniero de Proyectos en CMA Ingenieros, S.A., ambas empresas dedicadas al negocio de planificación, desarrollo y comercialización de Proyectos Residenciales, comerciales e industriales dentro de la República de Panamá. Director y Presidente de Alta Pesca, S.A., empresa dedicada a la venta al detal de artículos deportivos de Pesca; Director, Secretario de El Viñedo, S.A., Director, vocal de Corporación Lopar, S.A. ambas empresas inversionista (Holding). No tiene funciones administrativas y participa en las Reuniones de Juntas Directivas del Emisor.

2. Ejecutivos y Administradores:

Los ejecutivos principales del Emisor son las siguientes personas:

Roger Alberto Guerra Morales – Contralor

Nacionalidad: panameña

Fecha de Nacimiento: 6 de marzo de 1958

Domicilio Comercial: Costa del Este, Avenida Centenario Edificio G-40

Teléfono: (507) 271-0037

Email: rogerguerra@cableonda.net

Posee una Licenciatura en Comercio con especialización en Contabilidad, es Contador Público Autorizado con Idoneidad No. 1547 miembro del Colegio de Contadores de Panamá. Es Contralor del Grupo de Empresas Inversiones Panamá Viejo, S.A. y subsidiarias empresas dedicadas al arrendamiento de depósitos, alquiler de viaductos para señales de audio y videos, desarrollos de terrenos para su venta en Costa del Este dentro de la República de Panamá. Es responsable de la información financiera y contable del Emisor y participa en las Reuniones de Junta Directiva del emisor.

3. Asesor Legal

El Emisor no cuenta con asesores legales internos, por lo que ha designado a la Lic. Daniela Thays Marcos Sanchez, con número de idoneidad 7329 como asesora legal de la Emisión. La Lic. Daniela Thays Marcos Sánchez tiene su domicilio principal en Boulevard Costa del Este y Avenida La Rotonda, Torre Banco Panamá, Mezzanine, Apartado postal: 0823-02854, Panamá, República de Panamá. Teléfono: 302-4096, Fax: 302-4015. Correo electrónico: daniela.marcos@bancopanama.com.pa.

Los Asesores Legales confirman que el Emisor es una sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la Republica de Panamá, que los actos referentes a esta emisión han sido debidamente aprobados por los órganos corporativos pertinentes del Emisor y una vez emitidos los Bonos constituirán obligaciones validas legales y exigibles de la misma. Lo antes expuesto consta



en nota que reposa en la Comisión Nacional de Valores, al igual que en los archivos de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. como documentos de referencia pública.

4. Auditores.

El emisor no cuenta con auditores internos, por lo que ha designado como su auditor externo a Achurra, Navarro y Asociados como su auditor externo. A continuación se presenta su dirección y contacto

Achurra Navarro y Asociados Leading Edge Alliance

Ubicación: Urbanización Los Angeles, Ave. Los Periodistas, calle Tael, C-7

Teléfono: (507) 260-5709/ 5716 / 5718

Fax: (507) 260-57.09

Web: www.anleading.com

El contacto principal es el Lic. Luis Oscar Navarro. Su dirección de correo electrónico es lonavarro@anleading.com

B. Compensación:

Los Directores del Emisor no reciben ningún tipo de compensación por su desempeño con Directores y no ofrece planes de opciones de acciones ni otro tipo de beneficios a los miembros de la Junta Directiva

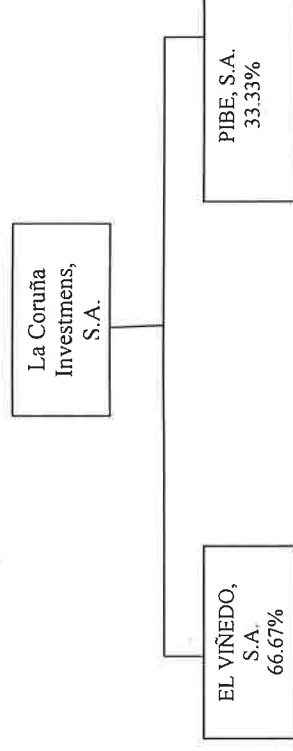
C. Prácticas de la Directiva:

Se explica en el punto del Pacto Social y del solicitante.

D. Empleados:

Al 31 de Diciembre de 2018 LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A. cuenta con una planilla de 6 empleados que laboran en la parte administrativa y operativa.

E. Propiedad Accionaria:



IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen control.

Accionista	Cantidad de		% del total de las acciones
	Acciones	Accionistas	
El Viñedo, S.A	20	1	66.67%
Pibe, S.A.	10	1	33.33%

El Emisor no mantiene plan de acciones para empleados o ejecutivos.

B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor.

Grupo de Acciones	Número de Acciones	% del total de las acciones	Número de accionistas	% de la cantidad total de accionistas
1 - 10	10	33.33%	1	50%
10 - 30	20	66.67%	1	50%
TOTALES	30	100%	2	100%

C. Persona controladora

El Emisor es una empresa privada con 2 accionistas, en la cual uno de los accionistas controla el 66.67% del total de las acciones comunes del Emisor.

D. Cambios en el control accionario

A la fecha no existe ningún arreglo que pueda en fecha subsecuente resultar en un cambio de control accionario del Emisor. En los últimos 3 años no ha ocurrido ningún cambio en el porcentaje accionario del Emisor.

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

- A. Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas
No aplica
- B. Interés de Expertos y Asesores
No aplica

VI. TRATAMIENTO FISCAL

A. Impuesto sobre la Renta

De acuerdo a las regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las empresas pueden estar sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales, por los tres (3) últimos años.

Las empresas operativas deben pagar el Impuesto Sobre la Renta a una tasa del veinticinco por ciento (25%) sobre la que resulte mayor entre:

- La renta neta gravable calculada por el método establecido en el título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, o
- La Renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%). Este último cálculo aplica a aquellas empresas cuyos ingresos gravables son mayores a un millón quinientos mil balboas (US\$ 1, 500,000.00).

B. Impuesto sobre la Renta con respecto a ganancias de capital.

El artículo 269 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 y con lo dispuesto en la Ley 18 de 2006 no se consideraran gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de valores, que cumplan con los numerales 1 y 3 del precitado artículo, para los efectos del impuesto sobre la renta y del impuesto complementario. Si los Bonos no son enajenados a través de una bolsa de valores y otro mercado organizado, de conformidad con la Ley Número 18 del 19 de Junio de 2006, (i) el vendedor estará sujeto al impuesto sobre la renta en Panamá sobre las ganancias de capital realizadas en efectivo sobre la venta de las acciones, calculado a una tasa de diez por ciento (10%), (ii) el comprador estará obligado a retenerle al vendedor una cantidad igual al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, como un adelanto respecto del impuesto sobre la renta sobre las ganancias de capital pagadero por el vendedor, y el comprador tendrá que entregar a las autoridades fiscales la cantidad retenida dentro de diez (10) días posteriores a la fecha de retención, (iii) el vendedor tendrá la opción de considerar la cantidad retenida por el comprador como pago total del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital, y (iv) si la cantidad retenida por el comprador fuere mayor que

la cantidad del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital pagadero por el vendedor, el vendedor tendrá derecho de recuperar la cantidad en exceso como un crédito fiscal.

C. Impuesto sobre la Renta con respecto a intereses

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 de 2010, prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del Impuesto Sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados ante la Comisión Nacional de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado. Si lo bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma descrita, los intereses que se paguen a los tenedores de los bonos causaran un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual deberá ser retenido en la fuente por el Emisor.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de la Estructura de Capitalización

1. Acciones y títulos de participación

El Capital de la Empresa está representado por 500 acciones comunes, autorizadas sin valor nominal de las cuales 30 acciones están emitidas y en circulación.

2. Títulos de Deuda

La Superintendencia del Mercado de Valores el día 31 de julio de 2017, mediante resolución SMV No. 297-17 del 7 de junio de 2017, autorizo la emisión de Bonos Corporativos para Oferta Pública por valor nominal de hasta dieciocho millones trecientos mil Dólares Norteamericanos US\$18,300,000.00, moneda legal de los Estados Unidos de América. Los Bonos fueron emitidos bajo dos series: la serie Senior por US\$ 11, 600,000 con plazo de 15 años. Los bonos serie Senior devengas una tasa de interés variable de 5.25% anual sobre su saldo insoluto, pagaderos trimestralmente, vence el 15 de septiembre de 2032.

Al 31 de diciembre de 2018, se habían emitido US\$ 11, 600,000.00 de la serie Senior y US\$ 5, 496,000 de la Serie Subordinada.

	Serie Senior	Serie Subordinada	Total
Emisión de bonos corporativos	11,600,000	5,496,000	17,096,000
Abonos realizados	-655,632		-655,632
Saldo al 31 de diciembre de 2018	10,944,368	5,496,000	16,440,368
Porción a corto plazo	556,220		556,220
Porción a Largo plazo	10,388,148	5,496,000	15,884,148

Los intereses pagaderos serán calculados aplicando la tasa de interés respectiva al saldo insoluto del bono correspondiente multiplicando la suma resultante por el número de días calendario del periodo de interés, incluyendo el primer día de dicho periodo de interés pero excluyendo el día de pago en que termina dicho periodo de interés, dividido entre 360 y redondeando la cantidad resultante al centavo mas cercano.

B. Descripción y Derechos de los Títulos**1. Capital accionario**

El Pacto Social de LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A. establece que en cada emisión de acciones, los accionistas tendrán el derecho preferente de suscribir las acciones por emitirse en proporción a las acciones de que a la razón sean propietarios. El valor de emisión, la forma de pago de las acciones así suscritas, al igual que los derechos y privilegios de las acciones que no sean totalmente pagadas, deberá ser determinado por la Junta Directiva al momento de autorizar la emisión. Salvo que la Junta Directiva fije otro término, los accionistas dispondrán de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de la notificación correspondiente para hacer valer su derecho de adquisición preferente, de conformidad con las condiciones fijadas por la Junta Directiva. Transcurrido el término antes mencionado, la Junta Directiva quedará en libertad de emitir las acciones no suscritas por el precio que estime conveniente, siempre que no sea inferior al ofrecido a las accionistas. A menos que la Junta Directiva resuelva otra cosa, tal notificación se hará por correo certificado.

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

Presentamos un resumen financiero de los resultados de operación y cuentas del Balance del año 2017, en la presentación tabular que se incluye a continuación.

Propósito: Brindar al inversionista en un formato tabular sencillo y comprensible información relevante sobre el emisor y sus tendencias. Elija la presentación que sea aplicable al emisor, según su giro de negocios.

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	AÑO 2018	AÑO 2017	AÑO 2016	COMPARACIÓN A PERIODO ANTERIOR (3 AÑOS)
Ingresos Totales	2,045,523	2,045,523	2,194,664	n/a
Margen Operativo	36.18	40.74	34.14	n/a
Gastos Generales y Administrativos	724,107	833,304	749,220	n/a
Utilidad o Pérdida Neta	1,277,469	1,212,219	1,445,444	n/a
Acciones emitidas y en circulación	30	30	30	n/a
Utilidad o Pérdida por Acción	Perdida	Perdida	2,539	n/a
Depreciación y Amortización	602,759	604,198	611,517	n/a
Intereses por financiamiento	707,174	654,173	748,201	n/a
Utilidades o pérdidas no recurrentes	(32,464)	(46,152)	76,165	n/a

BALANCE GENERAL	AÑO 2018	AÑO 2017	AÑO 2016	COMPARACIÓN A PERIODO ANTERIOR (3 AÑOS)
Activo Circulante	1,023,323	822,139	193,755	n/a
Activos Totales	16,065,813	16,596,472	16,975,372	n/a
Pasivo Circulante	755,035	697,010	1,107,105	n/a
Deuda a Largo Plazo	15,897,648	16,453,868	16,361,521	n/a
Capital Pagado	30,000	30,000	30,000	n/a
Déficit acumulado	(599,907)	(567,443)	(506,291)	n/a
Total Patrimonio	(586,870)	(554,406)	(493,254)	n/a
RAZONES FINANCIERAS:				
Dividendo/Acción	n/a	n/a	n/a	n/a
Deuda Total/Patrimonio	Déficit	Déficit	Déficit	n/a
Capital de Trabajo	268,288	125,129	(913,350)	n/a
Razón Corriente	1.35	1.17	0.017	n/a
Utilidad Operativa /Gastos Financieros	1.81	1.85	1.93	n/a

**III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS**

Ajuntamos al presente informe los Estados Financieros anuales de LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A. auditados por Achurra, Navarro & Asociados.



IV PARTE

GOBIERNO CORPORATIVO ¹

	Contenido mínimo
1.	Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica NO SA HAN ADOPTADO
2.	Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas: a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva. NO APLICABLE b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. NO APLICABLE c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. NO APLICABLE
	d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos. NO APLICABLE
	e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría. NO APLICABLE
	f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones. NO APLICABLE
	g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. NO APLICABLE
3.	Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido. NO SE HAN ADOPTADO
	Junta Directiva
4.	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos: a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros. Permanentemente se mantiene informado al 100% de los accionistas b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. No APLICABLE c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa. NO APLICABLE d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. NO APLICABLE

	e. Control razonable del riesgo. NO APLICA
	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa. NO APLICA
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. NO APLICA
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). NO APLICA
	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica. NO APLICA
5.	Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales. NO APLICA
	Composición de la Junta Directiva
6.	a. Número de Directores de la Sociedad Hay tres (3) directores
	b. Número de Directores Independientes de la Administración
	Todos los directores son independientes de la Administración
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas Cada Director representa a uno de los Accionistas
	Accionistas
7.	Preven las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como: a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). NO APLICA
	b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). NO APLICA
	c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). NO APLICA
	d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). NO APLICA
	e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). NO APLICA

	f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). NO APLICABLE
	Comités
8.	Preven las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como: a. Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente NO APLICABLE b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente NO APLICABLE c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente NO APLICABLE d. Otros: NO APLICABLE
9.	En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte? a. Comité de Auditoría NO APLICABLE b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos. NO APLICABLE c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. NO APLICABLE
	Conformación de los Comités
10.	Indique cómo están conformados los Comités de: a. Auditoría (número de miembros y cargo de quienes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero). NO APLICABLE b. Cumplimiento y Administración de Riesgos NO APLICABLE c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. NO APLICABLE

8 Adicionado por el Acuerdo No.12-2003 de 11 de noviembre de 2003

V PARTE DIVULGACIÓN

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No. 18-00 de 11 de octubre del 2000, el emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Anual entre los inversionistas y al público en general, dentro de los noventa días posteriores al cierre del ejercicio fiscal, por alguno de los medios que allí se indican.

1. Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Anual y el nombre del medio:

π Portal o Página de Internet Colectivas (*web sites*), del emisor, siempre que sea de acceso público Superintendencia de Mercado de Valores y Bolsa de Valores de Panamá

π El envío, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicitare.

2. Fecha de divulgación.

La fecha de divulgación será aproximadamente el 1 de abril de 2018



Raimundo Casimiro Lopez Arango
8—238-847

PRESIDENTE Y REPRESENTANTE LEGAL

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS E
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

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



LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

**Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018**

Contenido

	<u>Páginas</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 5
Estado de Situación Financiera	6
Estado de Resultados	7
Estado de Cambios en el Patrimonio	8
Estado de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros	10 - 34

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Junta Directiva
LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de La Coruña Investments, S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, los estados de resultados, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas a 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 de La Coruña Investments, S.A. y 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).

Bases de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos éticos, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.



Asuntos clave de auditoría

Los asuntos claves de auditoría son esos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y formar nuestra opinión sobre los mismos, y no proporcionamos una opinión por separado de estos asuntos.

Propiedad de inversión

Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía mantiene propiedad de inversión por B/.14,558,614 tal como se describe en la Nota No.7 la propiedad de inversión se mide mediante el módulo de costo de acuerdo al literal (b) de la NIC 40.

Como resultado, la Administración aplica juicios en la determinación del acuerdo en cuanto a sus adiciones, depreciación y amortización por el uso de estas propiedades.

Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto

Hemos obtenido seguridad de auditoría sobre los supuestos aplicados por la Administración en la valuación de la propiedad de inversión a través de:

- La revisión de los controles aplicados por la Administración y evaluación de la razonabilidad de sus conclusiones sobre la valuación de la propiedad de inversión.
- Recálculo de depreciación y amortización; evaluando las conclusiones sobre la razonabilidad de los mismos.
- Verificación de los registros realizados por la Administración y que estos fueran consistentes con las conclusiones alcanzadas.

Cumplimiento de obligaciones de los bonos por pagar

La Compañía como emisor de los Bonos Corporativos por US\$18,300,000 (Dieciocho mil trecientos millones) se comprometió a cumplir de manera requisito y obligaciones financieras.

Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto

Nuestros procedimientos incluyeron entre otros:

- Entendimiento, evaluación y validación de controles en el proceso seguido por la Gerencia de la Compañía para monitorear el cumplimiento de las obligaciones de los bonos por pagar.
- Revisión de la certificación del administrador de los bonos al ente regulador certificando monto, condiciones y garantías.
- Verificación del análisis realizado por la Gerencia del cumplimiento de las obligaciones de los bonos y lo comparamos con los términos y condiciones incluidos en el contrato de los bonos por pagar.
- Recálculo de las razones financieras de acuerdo al contrato de los bonos por pagar y lo comparamos con el cálculo realizado por la Gerencia de la Compañía.
- Revisión de las garantías y condiciones incluidos en el contrato de los bonos por pagar de todas las obligaciones financieras.

Otros Asuntos

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 y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. El emisor es responsable por la información.

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



Responsabilidades de la Gerencia y de los responsables de la Administración de la Compañía sobre los Estados Financieros

La Gerencia es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y por el control interno que la Administración 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, la Gerencia es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, en su caso, los asuntos relativos a su continuidad y utilizando las bases contables de negocio en marcha, a menos que la Gerencia tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o no tiene otra alternativa más realista de hacerlo.

Los encargados de la Gerencia de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de reportes de información financiera de la Compañía.

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 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, 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 responderían 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 de la Compañía.
- 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 de la Administración 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 de la Compañía 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. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de la auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditor. Sin embargo, hechos o eventos futuros pueden ser causa que la Compañía deje de continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si dichos estados financieros representan las transacciones subyacentes y eventos de manera que logren la presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados de la Gerencia de la Compañía 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.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Luis O. Navarro.

Luis O. Navarro

25 de marzo de 2019

Panamá, República de Panamá



LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2018
(Cifras en balboas)

Activos	Notas	2018	2017
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	322,297	458,879
Efectivo restringido	4	607,404	267,865
Cuentas por cobrar	5	61,805	65,381
Gastos pagados por anticipado y otros activos, porción corriente	9	31,817	30,014
Total de activos corrientes		1,023,323	822,139
Activos no corrientes:			
Gastos pagados por anticipado y otros activos, porción no corriente	9	483,876	612,960
Propiedad de inversión, neto de depreciación	7,10	14,558,614	15,161,373
Total de activos no corrientes		15,042,490	15,774,333
Total de activos		16,065,813	16,596,472
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Bonos por pagar - porción corriente	7,10	556,220	527,568
Cuentas por pagar		38,663	16,874
Depósitos de garantía	8	139,581	140,154
Gastos acumulados e impuestos por pagar		20,571	12,414
Total de pasivos corrientes		755,035	697,010
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar- porción no corriente	7,10	15,884,148	16,440,368
Cuentas por pagar accionistas	11	13,500	13,500
Total de pasivos no corrientes		15,897,648	16,453,868
Total de pasivos		16,652,683	17,150,878
Patrimonio:			
Capital en acciones	12	30,000	30,000
Impuesto complementario		(16,963)	(16,963)
Déficit acumulado		(599,907)	(567,443)
Total de patrimonio		(586,870)	(554,406)
Total pasivos y patrimonio		16,065,813	16,596,472

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos:			
Ingresos por alquiler		1,692,522	1,756,112
Otros ingresos		304,835	287,501
Intereses		<u>4,219</u>	<u>1,910</u>
Total de ingresos		2,001,576	2,045,523
Gastos:			
Personal	13	156,256	152,321
Generales y administrativos	14	<u>567,851</u>	<u>680,983</u>
Total de gastos		<u>724,107</u>	<u>833,304</u>
Utilidad antes de gastos financieros y depreciación		1,277,469	1,212,219
Gastos financieros	10	707,174	654,173
Depreciación	6, 7	<u>602,759</u>	<u>604,198</u>
Total de gastos financieros y depreciación		<u>1,309,933</u>	<u>1,258,371</u>
Pérdida antes del impuesto sobre la renta		(32,464)	(46,152)
Impuesto sobre la renta	15	<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdida neta		<u>(32,464)</u>	<u>(46,152)</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Cifras en balboas)

	Capital en acciones	Impuesto complementario	Déficit acumulado	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2016	30,000	(16,963)	(506,291)	(493,254)
Pérdida neta - 2017	-	-	(46,152)	(46,152)
Impuesto complementario	-	-	(15,000)	(15,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	30,000	(16,963)	(567,443)	(554,406)
Pérdida neta - 2018	-	-	(32,464)	(32,464)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	30,000	(16,963)	(599,907)	(586,870)

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
 (Cifras en balboas)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Pérdida neta	(32,464)	(46,152)
Conciliación de la pérdida neta con el efectivo neto de las actividades de operación:		
Depreciación	602,759	604,198
Cambios netos en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	3,576	(60,318)
Gastos pagados por anticipado y otros activos	127,281	117,633
Depósitos en garantía	(573)	(81)
Cuentas por pagar	21,789	(3,009)
Gastos e impuestos por pagar	8,157	(10,070)
	<u>730,525</u>	<u>602,201</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Préstamos por pagar	-	(11,790,709)
Bonos por pagar	(527,568)	16,967,936
Deposito a plazo fijo	-	267,331
Cuentas por pagar accionistas	-	(5,481,815)
Dividendos distribuidos	-	(15,000)
	<u>(527,568)</u>	<u>(52,257)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		
Efectivo neto	202,957	549,944
Efectivo al inicio del año	<u>726,744</u>	<u>176,800</u>
Efectivo al final del año	<u><u>929,701</u></u>	<u><u>726,744</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Cifras en balboas)

1. Información corporativa

La Coruña Investments, S.A., (la "Compañía") se constituyó como sociedad anónima el 5 de mayo de 2010, bajo las leyes de la República de Panamá. La Compañía se dedica principalmente a alquiler de locales comerciales y oficinas.

La Compañía desarrolló un proyecto denominado Plaza Real que consiste en un edificio de oficinas y uso comercial de 5 pisos con un área total de 26,387.2 metros cuadrados el cual está desarrollado con tecnología LED para el cuidado del medio ambiente y producción limpia dentro de la construcción.

La oficina principal de la Compañía se encuentra ubicada en la Urbanización Costa del Este, Ave. Centenario, edificio DIPROSA. Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía tiene 3 empleados permanentes.

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Gerencia de la Compañía el 25 de marzo de 2019. Dichos estados financieros serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas, sin modificaciones.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las principales políticas de contabilidad adoptadas se presentan a continuación:

2.1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), siendo las normas e interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

El estado financiero comprende un estado de situación financiera, estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio, estado de flujos de efectivo y notas explicativas, por el período terminado al 31 de diciembre de 2018.

La Compañía presenta el estado de cambios en el patrimonio utilizando la clasificación por función de los gastos. La Compañía considera que este método provee mejor uso de la información a los lectores del estado financiero y a la vez reflejan mejor la manera en que las operaciones son ejecutadas desde un punto de vista del negocio. El estado de situación financiera presenta el formato basado en la distinción de porciones corrientes y no corrientes.



LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Cifras en balboas)

2.2. Base de medición

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico o costo amortizado, exceptuando los valores disponibles para la venta e instrumentos financieros, los cuales se miden a su valor razonable.

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones de contabilidad críticas. También, requiere que la Administración use su juicio en el proceso de la aplicación de las políticas de contabilidad de la Compañía.

2.3. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros son presentados en balboas (B/.), 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 y funcional.

2.4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, los equivalentes de efectivo incluyen depósitos a la vista y depósitos de reserva en bancos con vencimientos originales de tres (3) meses o menos.

Producto de la emisión de bonos, se mantiene el efectivo restringido en una cuenta de fideicomiso.

2.5. Instrumentos financieros

Reconocimiento inicial y medición:

La Compañía reconoce un activo financiero o un pasivo financiero en el estado de situación financiera, cuando y solo cuando, este se convierte en una parte de una provisión contractual del instrumento. En el reconocimiento inicial, la Compañía reconoce todos los activos financieros y pasivos financieros al valor razonable. El valor razonable de un activo financiero y de un pasivo financiero en el reconocimiento inicial es normalmente representado por el precio de la transacción.

El precio de la transacción para un activo financiero y un pasivo financiero distintos a los clasificados al valor razonable con cambios en resultados que incluye los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un instrumento financiero.



LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Cifras en balboas)

Los costos de la transacción incurridos en la adquisición de un activo financiero y emisión de un pasivo financiero clasificado al valor razonable con cambios en resultados son llevados a gastos inmediatamente.

Medición posterior de los activos financieros:

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación en el reconocimiento inicial. La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

Cuentas por cobrar - Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Los activos que la Compañía intente vender inmediatamente o dentro de un término cercano no pueden ser clasificados en esta categoría. Estos activos son reconocidos y registrados al monto original de las facturas menos cualquier reducción por deterioro o incobrabilidad.

Deterioro de los activos financieros:

Al final de cada período en que se informa, la Compañía evalúa si sus activos financieros (otros distintos a los de valor razonable con cambios en resultados) están deteriorados, basados en evidencia objetiva que, como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial, los flujos de efectivo esperados de los activos financieros de la Compañía hayan sido afectados. La evidencia objetiva de deterioro puede incluir dificultades financieras significativas de la contra parte, incumplimiento del contrato, probabilidad que el prestatario esté en bancarrota, desaparición de un mercado activo por los activos financieros debido a dificultades financieras, etc.

En adición, para las cuentas por cobrar comerciales que son evaluadas por deterioro y no se encontró evidencia objetiva individualmente, la Compañía evalúa estas de manera colectiva, basado en las experiencias pasadas de cobro de la Compañía, un incremento en los pagos atrasados en la cartera, cambios observables en las condiciones económicas que se relacionaron con las bajas de las cuentas por cobrar, etc.

Para las cuentas por cobrar comerciales, el valor en libros es reducido a través del uso de una cuenta de provisión. Los cambios en el valor en libros de las cuentas de provisión son reconocidos en ganancia o pérdida.

Por todos los otros activos financieros, el valor en libros es directamente reducido por las pérdidas por deterioro.



LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

Para los activos financieros medidos al costo amortizado, si el monto de la pérdida por deterioro decrece en un período subsiguiente y el decrecimiento puede ser relacionado objetivamente a un evento ocurrido después que el deterioro fue reconocido, la pérdida por deterioro previamente reconocido es reversado (ya sea directamente o mediante el ajuste a la cuenta de provisión para cuentas por cobrar comerciales) a través de ganancia o pérdida.

Sin embargo, la reversión no debe dar lugar a un importe en libros que excede al costo amortizado que hubiese tenido un activo financiero si el deterioro o no se hubiese reconocido a la fecha que se reversa el deterioro.

Baja de los activos financieros:

Independientemente de la forma legal de las transacciones, los activos financieros son dados de baja cuando estos pasan la prueba de la "sustancia sobre la forma" basado en el concepto indicado por la NIC 39. Esta prueba comprende dos diferentes tipos de evaluaciones que se aplican estrictamente en secuencia:

- Evaluación de la transferencia de riesgos y beneficios de propiedad
- Evaluación de la transferencia del control

Que los activos sean reconocidos o dados de baja en su totalidad depende de un análisis preciso que se realiza sobre una transacción específica.

Medición posterior de los pasivos financieros:

La medición posterior de los pasivos financieros depende de cómo hayan sido categorizados en el reconocimiento inicial. La Compañía clasifica los pasivos financieros en lo siguiente:

Otros pasivos financieros:

Todos los pasivos que no hayan sido clasificados en alguna de las otras categorías (disponibles para la venta o al valor razonable con cambios en resultados) se incluyen en esta reducida categoría. Estos pasivos son llevados al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.

Normalmente, las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y préstamos son clasificados en esta categoría. Las partidas dentro de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no son usualmente medidas nuevamente, ya que la obligación es conocida con un alto grado de certeza y la liquidación es a corto plazo.

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

Baja de los pasivos financieros:

Un pasivo financiero es removido del estado de situación financiera de la Compañía solamente cuando el pasivo se descarga, cancela o vence. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la consideración pagada es reconocida en el estado de resultados.

2.6. Mobiliario y equipo

El mobiliario y equipo es reconocido al costo, el cual incluye el precio de compra, así como los costos directamente atribuibles para colocar al activo en su lugar y condiciones necesarias para que sea capaz de operar en la forma prevista por la Administración.

Después del reconocimiento inicial, las partidas de mobiliario y equipo son llevados al costo residual estimado, según su vida útil como sigue:

<u>Activos</u>	<u>Años de vida útil</u>
Mobiliario y equipo	3 años

La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados, y ajustado si es apropiado, al final del período en que se informa.

Una partida de mobiliario y equipo es dada de baja en su eventual disposición o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que surgen de la utilización continuada del activo. Cualquier ganancia o pérdida resultante de la disposición o retiro de una partida de mobiliario y equipo es determinado como una diferencia entre los ingresos por la venta y el valor en libros del activo y es reconocido en el estado de resultados.

2.7. Propiedad de inversión

La propiedad de inversión está constituida por un terreno y edificio, utilizado para el arrendamiento a terceros. La Compañía valoriza estos activos al costo menos la depreciación acumulada, aplicando el modelo del costo señalado en la NIC 40. La depreciación es calculada en base al método de línea recta sobre la vida estimada.

<u>Activos</u>	<u>Años de vida útil</u>
Edificio	30 años

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

2.8. Clasificación de activos y pasivos financieros entre corrientes y no corrientes

Se clasifican en función de sus vencimientos; es decir, como activos y pasivos corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como activos y pasivos no corrientes los de vencimiento superior a más de doce (12) meses.

2.9. Deterioro de activo

El valor en libros de estos activos se revisa al final del período en que se informa para determinar si hubo pérdida por deterioro y donde un activo está deteriorado, este es dado de baja como gastos a través del estado de resultados y otro resultado integral para estimar su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor en uso y el valor razonable menos los costos de disposición de los activos individuales o unidad generadora de efectivo. El valor recuperable está determinado por un activo individual, al menos que el activo no genere efectivo por sí solo de otros activos u otro grupo de activos. Si este es el caso, el valor recuperable está determinado por la unidad generadora de efectivo para cada activo al que pertenezca.

El valor en uso es el valor presente del flujo de efectivo esperado del activo o unidad. El valor presente está representado utilizando una tasa descontada (previa a impuestos) que reflejan el valor en tiempo del dinero y los riesgos específicos del activo o unidad cuyo deterioro haya sido medido.

2.10. Reconocimiento de activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado de situación financiera de la Compañía cuando éstos se han convertido en parte obligada contractual de instrumento.

2.11. Bonos y deudas

Los bonos y deudas a largo plazo están registrados a su valor amortizado, ajustado por los costos de emisión y primas recibidas, los cuales se amortizan durante la vida de los bonos. Cualquier diferencia entre el producto neto de los costos de transacción y el valor de redención es reconocida en estado de resultados durante el período de financiamiento.

2.12. Beneficios de jubilación empleados

Los beneficios de jubilación a los empleados de la Compañía se proveen mediante un plan de beneficios definido a través de la Caja de Seguro Social; los aportes se efectúan con base en los parámetros establecidos por la Ley Orgánica de dicha Institución.



LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Cifras en balboas)

2.13. Provisiones

La Compañía establece una provisión en el estado financiero cuando al final del período en que se informa mantiene una obligación presente (legal o constructiva) como resultado de un evento pasado y es probable que la Compañía vaya a desembolsar o liquidar la obligación. Los cambios en las estimaciones son reflejados en el estado de resultados en el período en que se incurrren.

2.14. Ingresos

Los ingresos son reconocidos cuando el importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad, es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos derivados de la transacción, el grado de terminación del servicio prestado, en la fecha del estado de situación financiera, pueda ser medido con fiabilidad y que los costos ya incurridos, así como los que quedan por incurrir hasta completar la prestación del servicio, puedan ser medidos con fiabilidad. En el evento en que los ingresos no puedan ser medidos en forma fiable, los ingresos son reconocidos como tales en la cuantía de los gastos reconocidos que sean considerados recuperables.

Ingresos por alquiler

Los ingresos por conceptos de alquiler de locales son reconocidos en forma lineal a lo largo del plazo en cada uno de los contratos pactados de acuerdo al tiempo establecido.

Otros Ingresos

Los otros ingresos, son reconocidos cuando se devengan.

2.15. Gasto de interés

Los intereses incurridos relacionados con los préstamos por pagar y bonos por pagar se cargan a gastos de intereses cuando se incurrren en el estado de resultados.

2.16. Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta es calculado utilizando la tasa fiscal a la fecha en que se informa. La renta neta gravable difiere de la ganancia contable ya sea porque algunos ingresos y gastos no son gravables o deducibles, o porque el patrón de tiempo en el que son gravables o deducibles difiere entre la ley fiscal vigente al cierre y su tratamiento contable.

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

El gasto de impuesto del período comprende el impuesto corriente. El impuesto se reconoce en ganancia o pérdida, excepto si este se relaciona a una transacción o evento que es reconocido en otro resultado integral o directamente en el patrimonio. En este caso, el impuesto se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, respectivamente.

2.17. Cambios en políticas contables

Las políticas contables adoptadas por la Compañía para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2018 son congruentes con aquellas que fueron utilizadas para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2017, excepto por la aplicación de NIIF 9 y NIIF 15.

La Compañía aplicó la NIIF 15 y la NIIF 9 por primera vez a partir del 1 de enero de 2018. La naturaleza de los cambios como resultado de la adopción de estos nuevos estándares de contabilidad se describe en los siguientes párrafos:

NIIF 9 Instrumentos financieros

NIIF 9 Instrumentos Financieros deroga NIC 39 Instrumentos Financieros, Reconocimiento y Medición y rige para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018. La norma reúne los tres aspectos fundamentales de la contabilidad de los instrumentos financieros: (a) clasificación y medición; (b) deterioro; y (c) contabilidad de coberturas.

Los siguientes aspectos fueron considerados por la compañía en la adopción de NIIF 9:

(a) Clasificación y medición - De conformidad con NIIF 9, los instrumentos financieros se miden subsecuentemente al valor razonable con cambios en resultados, al costo amortizado o al valor razonable con cambios en OCI. La clasificación de los instrumentos se basa en dos criterios: (a) el modelo de negocio que utiliza la Compañía como entidad independiente para administrar sus activos; y (b) si los flujos de efectivo contractuales de los instrumentos representan únicamente pagos de capital e intereses sobre el monto principal pendiente.

(b) Deterioro de activos financieros - La adopción de NIIF 9 ha cambiado fundamentalmente la determinación de pérdidas por deterioro de los activos financieros mediante la sustitución del enfoque de pérdidas incurridas de la NIC 39 por un enfoque de pérdidas crediticias esperadas a futuro (PCE). NIIF 9 requiere que la Compañía reconozca una estimación para PCE para todos los activos financieros no mantenidos a valor razonable con cambios en resultados.



LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Cifras en balboas)

(c) Contabilidad de coberturas - Bajo NIC 39, todas las ganancias y pérdidas que surgen de las relaciones de cobertura de flujos de efectivo de la Compañía fueron elegibles para ser reclasificadas posteriormente a resultados. Sin embargo, de acuerdo con NIIF 9, las ganancias y pérdidas que surgen de las coberturas de flujos de efectivo de compras previstas de activos no financieros deben incorporarse en los valores en libros iniciales de los activos no financieros. Este cambio solo se aplica de forma prospectiva a partir de la fecha de aplicación inicial de la NIIF 9 y no tiene impacto en la presentación de las cifras comparativas.

La adopción de NIIF 9, no afectó la clasificación y medición de los instrumentos financieros y su potencial deterioro. La Compañía continuó midiendo a valor razonable todos los activos financieros mantenidos anteriormente a valor razonable según NIC 39.

NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes
NIIF 15 reemplaza a NIC 11 Contratos de construcción, NIC 18 Ingresos e Interpretaciones relacionadas y se aplica, con excepciones limitadas, a todos los ingresos que surjan de contratos con los clientes. NIIF 15 establece un modelo de cinco pasos para contabilizar los ingresos que surgen de los contratos con clientes y requiere que los ingresos se reconozcan a un monto que refleje la contraprestación a la que una entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o servicios a un cliente.

Una entidad contabilizará un contrato con un cliente que queda dentro del alcance de esta Norma solo cuando se cumplan todos los criterios siguientes:

- a. Las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones.
- b. La entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;
- c. La entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;
- d. El contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato); y

Es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente. Para evaluar si es probable la recaudación del importe de la contraprestación, una entidad considerará solo la capacidad del cliente y la intención que tenga de pagar esa contraprestación a su vencimiento. El importe de la contraprestación al que la entidad tendrá derecho puede ser menor que el precio establecido en el contrato si la contraprestación es variable, porque la entidad puede ofrecer al cliente una reducción de precio.

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Cifras en balboas)

NIIF 15 requiere que las entidades ejerzan su juicio, teniendo en cuenta todos los hechos y circunstancias relevantes al aplicar cada uno de los cinco pasos del modelo a los contratos con sus clientes. La norma también especifica la contabilidad de los costos incrementales de obtener un contrato y los costos directamente relacionados con el cumplimiento de un contrato.

La adopción de NIIF 15 no generó los ajustes de re-expresión de las cifras de los estados financieros al 31 de diciembre y al 1 de enero de 2017.

2.18. Cambios futuros en políticas contables

Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o sus interpretaciones modificadas y emitidas, pero que aún no están vigentes, hasta la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía, se describen a continuación. Las normas o interpretaciones y modificaciones descritas son sólo aquellas que, de acuerdo con el criterio de la Administración, pueden tener un efecto importante en las divulgaciones, posición o desempeño financiero de la Compañía cuando sean aplicadas en una fecha futura. La Compañía tiene la intención de adoptar estas normas e interpretaciones nuevas y modificadas, si corresponde, cuando entren en vigencia.

NIIF 16 Arrendamientos

NIIF 16 se emitió en enero de 2016 y reemplaza NIC 17 *Arrendamientos*, NIIF 4 *Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento*, SIC-15 *Arrendamientos Operativos - Incentivos* y SIC-27 *Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento*. NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios contabilicen todos los arrendamientos bajo un único modelo en el estado de situación financiera, similar a la contabilización de arrendamientos financieros bajo NIC 17. La norma incluye dos exenciones de reconocimiento para arrendatarios - los arrendamientos de activos de "bajo valor" (por ej., computadoras personales) y los arrendamientos a corto plazo (es decir, arrendamientos con un plazo de 12 meses o menos). A la fecha de inicio de un arrendamiento, el arrendatario reconocerá un pasivo para hacer pagos de arrendamiento (es decir, el pasivo por el arrendamiento) y un activo representando el derecho de uso del activo subyacente durante el plazo del arrendamiento (es decir, el derecho de uso del activo). A los arrendatarios se les requerirá reconocer por separado los gastos de intereses del pasivo por el arrendamiento y el gasto de depreciación sobre el derecho de uso del activo.

También se les requerirá a los arrendatarios remedir el pasivo por arrendamiento cuando ocurran ciertos eventos (por ejemplo, un cambio en el plazo de un arrendamiento o un cambio en pagos futuros de arrendamiento que resultan de una modificación en la tasa o índice utilizado para determinar esos pagos). Por lo general el arrendatario reconocerá el monto de la remediación del pasivo por arrendamiento como un ajuste al derecho de uso del activo.

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

La contabilidad de los arrendadores bajo NIIF 16 permanece sustancialmente sin cambios con respecto a la contabilidad actual bajo NIC 17. Los arrendadores continuarán clasificando todos los arrendamientos usando el mismo principio de clasificación según NIC 17 y distinguirán entre dos tipos de arrendamientos: operativos y financieros.

NIIF 16 también requiere que los arrendatarios y arrendadores realicen revelaciones más extensas que las contempladas en NIC 17.

NIIF 2019. Se permite la aplicación anticipada, pero no antes de que una entidad aplique NIIF 15. Un arrendatario podrá escoger y aplicar la norma utilizando ya sea un enfoque retrospectivo completo o modificado. Las provisiones de transición de la norma permiten ciertas facilidades.

Interpretación CINIIF 23 La Incertidumbre Frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias

La interpretación aborda la contabilidad del impuesto sobre la renta cuando los tratamientos tributarios implican una incertidumbre que afecta la aplicación de NIC 12 y no se aplica a impuestos o gravámenes fuera del alcance de NIC 12, ni incluye específicamente los requisitos relacionados con intereses y sanciones asociados con tratamientos fiscales inciertos.

La interpretación aborda específicamente lo siguiente:

- Si una entidad considera tratamientos fiscales inciertos por separado.
- Los supuestos que realiza una entidad sobre el análisis de los tratamientos impositivos por parte de las autoridades fiscales.
- Cómo una entidad determina la utilidad/pérdida fiscal, las bases impositivas, las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos fiscales no utilizados y las tasas impositivas.
- Cómo una entidad considera cambios en hechos y circunstancias.

Una entidad debe determinar si considera cada tratamiento fiscal incierto por separado o conjuntamente con uno o más tratamientos fiscales inciertos. Se debe seguir el enfoque que mejor estime la resolución de la incertidumbre. La interpretación es efectiva para los periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2019 y contempla ciertas facilidades de transición disponibles.



LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Cifras en balboas)

Mejoras anuales Ciclo 2015-2017 (emitidas en diciembre de 2017)

Estas mejoras incluyen:

NIC 12 *Impuesto a las Ganancias*

Las enmiendas aclaran que las consecuencias del impuesto a la renta sobre los dividendos están vinculadas más directamente a transacciones o eventos pasados que generaron ganancias distribuibles que a las distribuciones a los propietarios. Por lo tanto, una entidad reconoce las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos en los resultados, otro resultado integral o patrimonio de acuerdo a dónde la entidad originalmente reconoció esas transacciones o eventos pasados. Una entidad aplica esas enmiendas para los períodos de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, y se permite su aplicación anticipada. Cuando una entidad aplica por primera vez esas enmiendas, las aplica a las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos reconocidos en o después del comienzo del primer período comparativo.

NIC 23 *Costos por Préstamos*

Las enmiendas aclaran que una entidad trata como parte de los préstamos generales cualquier préstamo originalmente realizado para desarrollar un activo calificado cuando se completan sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar ese activo para su uso previsto o venta. Una entidad aplica esas enmiendas a los costos por préstamos incurridos en o después del comienzo del período anual sobre el que la entidad aplica por primera vez esas modificaciones. Una entidad aplica esas modificaciones para los períodos de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada.

3. Juicios significativos y criterios claves en la estimación de la incertidumbre

En la preparación de estos estados financieros, la Compañía ha realizado juicios significativos, estimaciones y supuestos que impactan el valor en libros de ciertos activos y pasivos, ingresos y gastos, así como otra información revelada en las notas. La Compañía periódicamente monitorea dichas estimaciones y supuestos y revisa que estén incorporadas a toda la información relevante disponible a la fecha que los estados financieros son preparados. Sin embargo, esto no previene que las cifras reales difieran de las estimaciones.

Los juicios realizados en la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que han tenido un efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros, y las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los montos en libros de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal se mencionan a continuación:

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Cifras en balboas)

3.1. Mobiliario, equipo de oficina y propiedad de inversión

El mobiliario, equipo de oficina y propiedad de inversión es amortizado o depreciado sobre su vida útil. La vida útil se basa en las estimaciones de la Gerencia sobre el período en que los activos generarán ingresos, los cuales son revisados periódicamente para ajustarlos apropiadamente. Los cambios en las estimaciones pueden resultar en ajustes significativos en los montos presentados y los montos reconocidos en el estado de ganancia o pérdida en períodos específicos.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo está conformado por el disponible en las cuentas bancarias de La Coruña Investments, S.A. El depósito en Compañía fiduciaria corresponde al fondo colocado en Icaza Trust Corporation, Compañía Fiduciaria para garantía del pago de los valores emitidos (Ver Nota No.10), de acuerdo al siguiente detalle:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo</u>		
Caja menuda	150	150
Banco Panamá, S.A.	281,120	278,612
Fideicomiso FP 16-248	1,445	106,419
Banco General, S.A.	<u>39,582</u>	<u>73,698</u>
Total efectivo y equivalentes de efectivo	322,297	458,879
<u>Efectivo restringido</u>		
Icaza Trust Coporation (Fiduciaria)		
Efectivo restringido como garantía para el pago de intereses a los tenedores de Bono	<u>607,404</u>	<u>267,865</u>
Total efectivo restringido	<u>607,404</u>	<u>267,865</u>
Total de efectivo disponible y restringido	<u><u>929,701</u></u>	<u><u>726,744</u></u>

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Cifras en balboas)

5. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar corresponden a alquileres de los meses de noviembre y diciembre, pendientes de cobro al cierre del período.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cilientes	61,805	64,991
Empleados	-	390
	<u>61,805</u>	<u>65,381</u>

6. Mobiliario y equipo, neto

	<u>Mobiliario</u>	<u>Equipo</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre 2016	-	1,439	1,439
Depreciación	-	1,439	1,439
Saldo al 31 de diciembre de 2017	-	-	-
Depreciación	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-	-	-
Costos	44,542	14,568	59,110
Depreciación acumulada	44,542	14,568	59,110
Saldo al 31 de diciembre de 2017	-	-	-
Costos	44,542	14,568	59,110
Depreciación acumulada	44,542	14,568	59,110
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-	-	-

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Cifras en balboas)

7. Propiedad de inversión

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre 2016	2,709,478	13,054,654	15,764,132
Depreciación	-	602,759	602,759
Saldo al 31 de diciembre de 2017	2,709,478	12,451,895	15,161,373
Depreciación	-	602,759	602,759
Saldo al 31 de diciembre de 2018	2,709,478	11,849,136	14,558,614
Costos	2,709,478	14,951,323	17,660,801
Depreciación acumulada	-	2,499,428	2,499,428
Saldo al 31 de diciembre de 2017	2,709,478	12,451,895	15,161,373
Costos	2,709,478	14,951,323	17,660,801
Depreciación acumulada	-	3,102,187	3,102,187
Saldo al 31 de diciembre de 2018	2,709,478	11,849,136	14,558,614

8. Depósitos de garantía

Al 31 de diciembre de 2018, corresponden a depósitos de inquilinos compuestos por valor de B/.139,581 (B/.140,154 - 2017).



LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Cifras en balboas)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
9. Gastos pagados por anticipado y otros activos		
ITBMS	477,613	606,698
Impuesto sobre la renta estimado	19,123	19,123
Seguros pagados por adelantado	12,344	10,540
Depósito de garantía	6,263	6,263
Impuesto de Tasa Única	350	350
	<u>515,693</u>	<u>642,974</u>
Porción corriente	<u>31,817</u>	<u>30,014</u>
Porción no corriente	<u>483,876</u>	<u>612,960</u>

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Cifras en balboas)

10. Bonos por pagar

La Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá el día 31 de julio de 2017, mediante Resolución SMV No.294 -17 del 7 de junio de 2017, autorizó la emisión de Bonos Corporativos para Oferta Pública por valor nominal de US\$18,300,000.00 (dieciocho millones trescientos mil Dólares Norteamericanos) moneda legal de los Estados Unidos de América. Los Bonos fueron emitidos bajo dos (2) series y se detallan a continuación:

	<u>Serie</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Serie A (Bonos Garantizados)</u>			
Interés variable con un mínimo de 5.25% anual sobre su saldo insoluto, pagaderos trimestralmente, con vencimiento el 31 de julio 2032.		10,944,368	11,471,936

Serie B (Bonos Subordinados no Acumulativos)

Fecha de vencimiento a 50 años, con intereses directamente relacionados a EBITDA, se detallan:

0% (Cero por ciento) cuando la relación EBITDA sea igual o menor a 1.10 veces.

3.50% (tres punto cincuenta por ciento) cuando EBITDA sea mayor a 1.10 veces pero igual o menor que 1.25 veces.

6.75% (seis punto setenta y cinco por ciento) cuando la relación EBITDA sea mayor a 1.25 veces pero igual o menor a 1.50 veces.

12.50% (Doce punto cincuenta por ciento) cuando la relación EBITDA sea mayor a 1.50 veces.

Total de bonos emitidos	<u>5,496,000</u>	<u>5,496,000</u>
Porción corriente	<u>16,440,368</u>	<u>16,967,936</u>
	<u>556,220</u>	<u>527,568</u>
Porción no corriente	<u>15,884,148</u>	<u>16,440,368</u>

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

Los bonos de la serie A (Bonos garantizados), están garantizados por un Fideicomiso de Garantía con el Fiduciario Icaza Trust Corporation con las siguientes fincas: De la finca 458092 a la finca 458102, de la finca 458106 a la finca 458115, de la finca 458119 a la finca 458126, de la finca 458132 a la finca 58133, de la finca 58135 a la finca 58163 de la sección de Propiedad del Registro Público de Panamá y registrados debidamente a nombre de la Fiduciaria, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones del Emisor, derivadas de la oferta pública del Programa Rotativo de Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta B/.12,700,000.00 (Doce millones setecientos mil dólares) en moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Los intereses pagados por la emisión de bonos fueron en 2018 B/.707,174 y (2017 B/.228,584), B/.452,399 corresponden a intereses por préstamos antes de la emisión de bonos.

11. Cuentas por pagar accionistas

Al 31 de diciembre de 2018, las cuentas por pagar accionistas se detallan de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
El Viñedo, S.A.	9,000	9,000
Pibe, S.A.	<u>4,500</u>	<u>4,500</u>
	<u>13,500</u>	<u>13,500</u>

Las cuentas por pagar accionistas no tienen fecha de vencimiento específica, ni generan intereses.

12. Capital en acciones

500 acciones comunes autorizadas sin valor nominal, 30 emitidas y en circulación.



LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Cifras en balboas)

13. Gastos de personal

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Salarios	70,249	70,557
Gastos de representación	39,067	38,324
Gastos patronales	17,036	17,633
Vacaciones	9,776	4,839
Décimo tercer mes	9,493	9,619
Incentivos	8,570	9,284
Prima de antigüedad	2,065	2,065
	<u>156,256</u>	<u>152,321</u>

14. Gastos generales y administrativos

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Teléfono y electricidad	218,944	211,850
Reparación y mantenimiento	208,516	187,311
Honorarios	59,536	176,875
Impuestos	45,148	79,734
No deducibles	17,078	-
Seguros	11,146	14,853
Otros	4,411	1,100
Gastos de oficina	1,802	1,850
Cargos bancarios	760	5,237
Publicidad	510	2,173
	<u>567,851</u>	<u>680,983</u>



LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Cifras en balboas)

15. Impuesto sobre la renta

De acuerdo como establece el artículo 699 del Código Fiscal, modificado por el artículo 9 de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010 con vigencia a partir del 1 de enero de 2010, el impuesto sobre la renta para las personas jurídicas deberá calcularse de acuerdo a las siguientes tarifas:

<u>Períodos fiscales</u>	<u>Tarifa</u>
Del 2011 y siguientes	25%

Adicionalmente las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000.00) anuales, pagará el impuesto sobre la renta que resulta mayor entre:

- La renta neta gravable calculada por el método establecido en este título, o
- La renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Para el período 2018 la Compañía tuvo pérdida, por lo cual no pagó impuesto, el siguiente cuadro se muestra para efecto comparativo:

**MÉTODO TRADICIONAL
LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A**

(Pérdida neta) Financiera		Año terminado el
Menos:		31 de diciembre de
Ingresos exentos	4,219	<u>2018</u>
Más:		<u>2017</u>
Gastos no deducibles	<u>17,078</u>	(32,464)
(Pérdida Fiscal)	<u>(19,605)</u>	(46,152)
Impuesto sobre la renta 25%	<u>-</u>	1,910
	<u>-</u>	<u>-</u>

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Cifras en balboas)

Para el año 2018 y 2017, la Compañía La Coruña Investments, S.A., realizó ante la Dirección General de Ingresos (DGI) la debida solicitud para la no aplicación del cálculo alternativo de impuesto sobre la renta (CAIR), la cual para el período 2017, fue aprobado mediante Resolución No.201-3477 y para el período 2018, está en espera de la Resolución por parte a la entidad fiscalizadora.

MÉTODO CAIR - LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos gravables netos	<u>1,997,358</u>	<u>2,043,613</u>
Renta neta gravable (4.67%)	<u>93,277</u>	<u>95,437</u>
Impuesto sobre la renta 25%	<u>23,319</u>	<u>23,859</u>

De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las entidades 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 terminado el 31 de diciembre de 2018. Igualmente, los registros de la Compañía están sujetos a examen por las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento del Impuesto de Timbre.

16. Valor razonable de los Instrumentos Financieros

La Compañía estableció un proceso para la determinación del valor razonable. La determinación del valor razonable considera los precios de cotización del mercado; sin embargo, en muchas instancias, no cotizan precios de mercado para varios instrumentos de la Compañía. En casos donde la cotización de mercado no está disponible, los valores razonables son basados en estimados usando el valor presente u otras técnicas de valuación. Estas técnicas son afectadas significativamente por los supuestos usados, incluyendo la tasa de descuento y los flujos de caja futuros.

Instrumentos Financieros con Valor en Libros Aproximado al Valor Razonable
El valor en libros de ciertos activos financieros, incluyendo efectivo, y ciertos pasivos financieros incluyendo cuentas por pagar, por su naturaleza de corto vencimiento, es considerado igual a su valor razonable.

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

Lo instrumentos financieros reconocidos a valor razonable en el estado de situación financiera, se clasifican según las siguientes jerarquías:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos financieros idénticos

Nivel 2: Técnicas de valuación en las cuales el menor nivel de información utilizada para la medición del valor razonable es directa o indirectamente observable.

Nivel 3: Técnicas de valuación en las cuales el menor nivel de información utilizada para la medición del valor razonable no es observable

Para los bonos por pagar con una tasa fija, la Compañía estableció un proceso para la determinación del valor razonable.

Para el efectivo y equivalentes de efectivo e intereses acumulados por cobrar y pagar, el valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo, bajo estos criterios, esta categoría se presentaría dentro del Nivel 2.

Para los bonos e intereses por pagar el valor en libros se aproxima a su valor razonable debido a que los flujos de efectivo esperados son obligaciones adquiridas según prospecto y son similares al mercado. Bajo estos criterios, esta categoría se presentaría dentro del Nivel 3.

Los valores razonables de los Instrumentos Financieros no medidos a valor razonable se presentan a continuación:

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo	322,297	322,297	458,879	458,879
Efectivo restringido	607,404	607,404	267,865	267,865
Total de activos financieros	929,701	929,701	726,744	726,744
Pasivos Financieros				
Bonos por pagar, neto	16,440,368	16,440,368	16,967,936	16,967,936
Total de pasivos financieros	16,440,368	16,440,368	16,967,936	16,967,936

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en balboas)

17. Administración de riesgos de instrumentos financieros

El estado de situación financiera de la Compañía incluye diversos tipos de instrumentos financieros tales como: efectivo, cuentas por cobrar, préstamo, bonos y cuentas por pagar.

Estos instrumentos exponen a la Compañía a diversos tipos de riesgos. Los principales riesgos identificados son los riesgos de crédito y de liquidez, los cuales se describen a continuación:

17.1. Riesgo de crédito

Los instrumentos financieros son contratos que originan un activo financiero en una entidad y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra entidad. El estado de situación financiera posee instrumentos financieros.

La Compañía ha adoptado la política de seleccionar entidades solventes y obtener garantías suficientes, cuando sea aplicable, como un medio para mitigar el riesgo de pérdidas financieras derivadas de incumplimientos. La Compañía sólo realiza transacciones con entidades con buena reputación y referencias.

17.2. Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende varios tipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio y riesgo de tasa de interés.

El riesgo de tasa de cambio emana de la posibilidad de que el valor de los instrumentos financieros fluctuará debido a los cambios en las tasas de las monedas extranjeras. Las transacciones se realizan, en su mayoría en balboa (B.), el cual está a la par con el dólar (\$) de los Estados Unidos de América.

El riesgo de tasa de interés es aquel riesgo de que el valor de los instrumentos financieros pueda fluctuar significativamente como resultado de los cambios en las tasas de interés del mercado. Este riesgo ha sido evaluado por la administración como "bajo" debido a que no es política de la Compañía mantener un alto volumen de inversiones. En estos momentos la Compañía no tiene inversiones.

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Cifras en balboas)

17.3. Riesgo de liquidez y financiamiento

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 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 riesgos de daños a la reputación de la Compañía.

Un análisis de la Exposición del riesgo de Liquidez de la Compañía a la fecha de los estados financieros se muestra a continuación:

	2018		
	Importe	Hasta un año	Más de un año
Activos financieros			
Efectivo y equivalentes de efectivo	322,297	322,297	-
Efectivo restringido	607,404	607,404	-
Cuentas por cobrar	61,805	61,805	-
Gastos pagados por adelantado	515,693	31,817	483,876
Pasivos financieros			
Bonos por pagar	16,440,368	556,220	15,884,148
Cuentas por pagar	38,663	38,663	-

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Cifras en balboas)

17.4. Riesgo operacional

	2017		
	Importe	Hasta un año	Más de un año
<u>Activos financieros</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	458,879	458,879	-
Efectivo restringido	267,865	267,865	-
Cuentas por cobrar	65,381	65,381	-
Gastos pagados por adelantado	642,974	30,014	612,960
<u>Pasivos financieros</u>			
Bonos por pagar	16,967,936	527,568	16,440,368
Cuentas por pagar	16,874	16,874	-

El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas directas o indirectas potenciales, que están asociadas a inadecuados sistemas de control interno, fallas administrativas, fraudes o errores humanos, fuga de información en los sistemas de tecnología o infraestructura, y de factores externos. El objetivo de la Compañía es de manejar el riesgo operacional, buscando evitar pérdidas financieras y que ello dañe la reputación del mismo, para así buscar una rentabilidad, utilizando controles que permitan desarrollar un inadecuado desarrollo de los procesos.



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Licda. Norma Mardenis Velasco E.

NOTARIA PÚBLICA DUODÉCIMA

TELÉFONOS: 223-9423
223-4258

CAMPO ALEGRE, EDIFICIO ANGELIKI, LOCAL 1A, PLANTA BAJA
APDO. POSTAL 0832-00402, REPÚBLICA DE PANAMÁ

FAX: 223-9429

COPIA

----- 25 ----- marzo 19

ESCRITURA No. _____ DE _____ DE _____ DE 20 _____

POR LA CUAL:

HORARIO:

Lunes a Viernes
8:00 am a 5:00 pm

Sábados
9:00 am a 12:00 pm

DECLARACION NOTARIAL JURADA

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL



2019 B-0800

NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veinticinco (25) días del mes de marzo del año dos mil diecinueve (2019), ante mí, Licda. **Norma Marlenis Velasco Cedeno**, Notaria Pública Duodécima del Circuito Notarial de Panamá, con cédula de identidad personal número cuatro – doscientos cincuenta – trescientos treinta y ocho (8-250-338), compareció ante mí, **RAIMUNDO CASIMIRO LÓPEZ ARANGO**, varón, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal No. 8-238-847, casado, ingeniero, vecino de esta ciudad, actuando en su calidad Director, Presidente, Tesorero, Representante Legal y Apoderado General, **YAUDA KUZNIECKY LEVIT**, varón, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal N-14-169, casado, abogado, vecino de esta ciudad actuando en su calidad de Director, Secretario y Apoderado General, **ROGER ALBERTO GUERRA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, Contador Público Autorizado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número 4-125-1015, en su calidad de Gerente de Finanzas y Contralor, todos de la sociedad **LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.**, debidamente inscrita en la Sección de Micropeleculas (Mercantil) del Registro Público, bajo la Ficha 699759, Documento 1769771, con domicilio en Avenida Centenario, No. G-40, corregimiento de Parque Lefevre, Distrito de Panamá, ciudad de Panamá, personas a quien conozco a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo ocho – dos mil (8-2000) de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia, bajo la gravedad de juramento conforme al artículo trescientos ochenta y cinco (385) del Código Penal, que tipifica y sanciona el delito de falso testimonio, lo siguiente:

PRIMERO: Que cada uno de los Firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente a **LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.**

SEGUNDO: Que sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud de Decreto de Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y su reglamento, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.

TERCERO: 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 **LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.**, para el período correspondiente del uno (1) de enero de dos mil dieciocho (2018) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil dieciocho (2018).

CUARTO: Que los firmantes son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos con la empresa; han diseñado los mecanismos del control interno que garanticen que todo la información de importancia sobre **LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.**, sean de conocimiento particularmente durante período en el que los reportes han sido preparados; han evaluado la efectividad de los controles internos de y sus subsidiarias sean de conocimiento particularmente durante el periodo en el

que los reportes han ido preparados; han evaluado la efectividad de los controles internos de **LA CORUÑA INVESTMENTS**, S.A. dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros; han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles con base en las evaluaciones efectuadas a la fecha que cada uno de los firmantes han revelado a los Auditores **LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.**, lo siguiente: 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 **LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.** para registrar, procesar y reportar información financiera e indicando a los Auditores cualquier actividad existente en los controles internos. 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 **LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.**, 3. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los Auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.**, 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 deficiencia o debilidades de importancia dentro de la empresa. Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores.

La suscrita Notaria deja constancia que esto fue todo lo declarado, que se hizo en forma espontánea y que no hubo interrupción alguna. Leída como le fue esta declaración a los comparecientes, en presencia de los testigos instrumentales **SIMÓN RODRIGUEZ BONILLA**, con cédula No. 9-174-200 y **ALEXIS GUERREL RODRIGUEZ**, con cédula No. 8-486-607. ambos mayores de edad, panameños, vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y para constancia la firman, todos juntos con los testigos ante mí, la Notaría que doy fe.

Por la Sociedad **LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.**


RAIMUNDO CASIMIRO LÓPEZ ARANGO

Director, Presidente, Tesorero, Representante Legal y Apoderado General


YUDA KUZNIECKY LEVIT

Directora, Secretaria y Apoderado General


ALEXIS GUERREL RODRIGUEZ


ROGER ALBERTO GUERRA

Gerente de Finanzas y Contralor


SIMÓN RODRIGUEZ BONILLA

NORMA MARLENS VELASCO CEDEÑO, Notaria Pública Duodécima



REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

**Raimundo Casimiro
Lopez Arango**



8-238-847

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 17-JUN-1984
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO: M TIPO DE SANGRE:
EXPEDIDA: 21-FEB-2017 EXPIRA: 21-FEB-2027



Raimundo Lopez Arango

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

**Yauda
Kuzniecky Levit**



N-14-169

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 19-ENE-1924
LUGAR DE NACIMIENTO: ARGENTINA
SEXO: M TIPO DE SANGRE:
EXPEDIDA: 08-FEB-2012 EXPIRA: 06-FEB-2022

Yauda Kuzniecky Levit

Raimundo Lopez Arango

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

**Roger Alberto
Guerra Morales**

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 06-MAR-1958
LUGAR DE NACIMIENTO: CHIRIQUÍ, DAVID
SEXO: M
EXPEDIDA: 08-SEP-2011 EXPIRA: 08-SEP-2021

4-125-1015



Roger A Guerra LM

Roger A Guerra LM

Panamá, 18 de Marzo de 2019.

Señores
BOLSA DE VALORES DE PANAMÁ
Ciudad de Panamá

REF.: Fideicomiso de Garantía de Emisión de Valores La Coruña FP 16-248

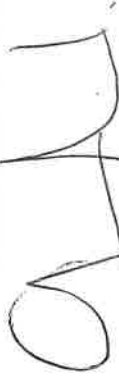
Estimados señores:

Hacemos referencia a la oferta pública del Programa Rotativo de Bonos Corporativos autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante Resolución SMV No. 294-17 de 7 de Junio de 2017.

Por este medio **ICAZA TRUST CORPORATION**, actuando en su condición de Fiduciario del **Fideicomiso de Garantía de Emisión de Valores La Coruña FP 16-248**, cuyo fideicomitente Emisor es **La Coruña Investments, S.A.** (en adelante "El Emisor") certifica que al **31 de Diciembre de 2018**, dicho fideicomiso mantiene en garantía a favor de los tenedores registrados de los bonos, las fincas número Finca número 458092, 458093, 458094, 458095, 458096, 458097, 458098, 458099, 458100, 458101, 458102, 458106, 458107, 458108, 458109, 458110, 458111, 458112, 458113, 458114, 458115, 458119, 458120, 458121, 458122, 458123, 458124, 458125, 458126, 458132, 458133, 458135, 458136, 458137, 458138, 458139, 458140, 458141, 458142, 458143, 458144, 458145, 458146, 458147, 458148, 458149, 458150, 458151, 458152, 458153, 458154, 458155, 458156, 458157, 458158, 458159, 458160, 458161, 458162, y 458163 debidamente registradas en la sección de Propiedad del Registro Público de Panamá a nombre del Fiduciario, en virtud del Fideicomiso La Coruña FP 16-248, y con un valor de mercado de **US\$27,079,000.00** para garantizar el cumplimiento de las obligaciones del Emisor, derivadas de la oferta pública del Programa Rotativo de Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta doce millones setecientos mil dólares (US\$12,700,000.00), en moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante resolución enunciada en el párrafo anterior.

Sin otro particular al respecto, quedamos,

Atentamente,
ICAZA TRUST CORPORATION



Ana Graciela Medina
Directora



Panamá, 18 de Marzo de 2019.

Señores
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Ciudad de Panamá

REF.: Fideicomiso de Garantía de Emisión de Valores La Coruña FP 16-248

Estimados señores:

Hacemos referencia a la oferta pública del Programa Rotativo de Bonos Corporativos autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante Resolución SMV No. 294-17 de 7 de Junio de 2017.

En cumplimiento con la Circular SMV-21-2017 de la Superintendencia del Mercado de Valores, por este medio **ICAZA TRUST CORPORATION**, actuando en su condición de Fiduciario del **Fideicomiso de Garantía de Emisión de Valores La Coruña FP 16-248**, certifica lo siguiente:

Emisor	La Coruña Investments, S.A.
Monto total registrado:	US\$ 12,700,000.00
Total del patrimonio administrado del Fideicomiso al 31 de Diciembre de 2018	US\$ 27,079,000.00
Título emitido:	Bonos CIN0525000732A
Serie cubierta por los bienes fideicomitidos:	Serie A
Bienes Fideicomitidos para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de la Emisora a favor de los tenedores registrados:	Finca número 458092, 458093, 458094, 458095, 458096, 458097, 458098, 458099, 458100, 458101, 458102, 458106, 458107, 458108, 458109, 458110, 458111, 458112, 458113, 458114, 458115, 458119, 458120, 458121, 458122, 458123, 458124, 458125, 458126, 458132, 458133, 458135, 458136, 458137, 458138, 458139, 458140, 458141, 458142, 458143, 458144, 458145, 458146, 458147, 458148, 458149, 458150, 458151, 458152, 458153, 458154, 458155, 458156, 458157, 458158, 458159, 458160, 458161, 458162, y 458163 de la sección de Propiedad del Registro Público de Panamá y registrados debidamente a nombre de La Fiduciaria.
Monto en circulación al 31 de Diciembre de 2018	US\$ 10,944,368.00
Relación de cobertura del período	2.47 (total patrimonio administrado / monto en circulación)
Relación de cobertura establecida en el Prospecto (Patrimonio/Monto en circulación):	1.50
Cobertura Histórica de los últimos tres trimestres	Septiembre 2018: 2.44 Junio 2018: 2.41 Marzo 2018: 2.38

Sin otro particular al respecto, quedamos,
Atentamente,

ICAZA TRUST CORPORATION

Ana Graciela Medina

Director

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

CERTIFICACION DEL PRESIDENTE

El suscrito, **RAIMUNDO CASIMIRO LOPEZ ARANGO**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cedula de identidad personal No.8-238-847, actuando en nombre y representación de **LA CORUÑA INVESTMETNS, S.A.**, en su calidad de Presidente Titular y considerando:

Que la sociedad, **LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.** se encuentra debidamente inscrita bajo la **ficha 699759, Documento 1769771** de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de la República de Panamá, desde el **5 de mayo de 2010**.

Que **LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.** realizó una emisión de Bonos Corporativos debidamente registrada ante la Comisión Nacional de Valores.

CERTIFICA LO SIGUIENTE

Que **LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.**, por medio de la presente certifica que el año terminado el 31 de diciembre de 2018, cumplió con las obligaciones establecidas en la Emisión de Bonos Corporativo registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores.

Panamá, 18 de marzo de 2018



Raimundo Casimiro López Arango
Presidente y Representante Legal



LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

CERTIFICACION DEL PRESIDENTE

El suscrito, **RAIMUNDO CASIMIRO LOPEZ ARANGO**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cedula de identidad personal No.8-238-847, actuando en nombre y representación de **LA CORUÑA INVESTMETNS, S.A.**, en su calidad de Presidente Titular y considerando:

Que la sociedad, **LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.** se encuentra debidamente inscrita bajo la **ficha 699759, Documento 1769771** de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de la República de Panamá, desde el **5 de mayo de 2010**.

Que **LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.** realizó una emisión de Bonos Corporativos debidamente registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores.

CERTIFICA LO SIGUIENTE

Que **LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.** al año terminado el 31 de diciembre de 2018, se encuentra cumpliendo con las obligaciones de hacer, no hacer y a su mejor conocimiento, no ha incurrido en alguna causal de vencimiento anticipado.

Panamá, 18 de marzo de 2018



Raimundo Casimiro López Arango
Presidente y Representante Legal



Gilberto Henry R.

Contador Público Autorizado
C.P.A No. 0448-05

Concerniente a:
FID-16-248 FIDEICOMISO LA CORUÑA

He efectuado la revisión del Estado de Situación Financiera de FID-16-248 FIDEICOMISO LA CORUÑA al 31 de diciembre de 2018. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración. Mi responsabilidad está en emitir opinión y certificación sobre estados financieros, si cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

En mi auditoria, los balances generales antes mencionados al 31 de diciembre de 2018, están presentados razonablemente en todos sus aspectos importantes conforme a los estipulado en y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Lic. Gilberto Henry R.
C.P.A. No. 0448-05


26 de marzo de 2019
Panamá, República de Panamá



Fideicomiso La Coruña FP 16-248

Balance de Situación
Al 31 de Diciembre de 2018
(En Balboas)

<u>Activos</u>	Notas	
Efectivo	1	608,849
Total de efectivo y equivalentes de efectivo		608,849
Otros activos		
Bienes Inmuebles	2	27,079,000
Total de otros activos		27,079,000
Total de activos		27,687,849
<u>Patrimonio</u>		
Patrimonio del fideicomiso		26,218,542
Resultado acumulado 2018		1,469,308
Total de Patrimonio		27,687,849
Total Patrimonio		27,687,849

Lic. Gilberto Henry R.
C.P.A. No. 0448-05



Fideicomiso La Coruña FP 16-248

Estado de Resultado
Por el año terminado al 31 de Diciembre de 2018
(En Balboas)

Ingresos	
Intereses ganados en cuentas de ahorro	4,219
Ingreso de cánones de arrendamiento	2,003,345
Total de intereses ganados	2,007,565
Gastos	
Gastos bancarios	27
Comisión bancaria	13,696
Gastos Operativos	513,995
Honorarios y Gastos Agente Fiduciario	10,272
Honorarios Legales IGRA	268
Total de gastos	538,257
Resultado acumulado	1,469,308



Fideicomiso La Coruña FP 16-248
Notas a los estados financieros
(En balboas)

1. Efectivo

Los saldos del efectivo se muestran a continuación:

Bancos:

Banco Panamá - Cuenta Ahorro	607,404
Banco Panamá – Cuenta Corriente	1,445

Total efectivo

608,849

2. Otros Activos

PH Edificio Plaza Real compuesto por 60 fincas las cuales se detallan a continuación:
458092, 458093, 458094, 458095, 458096, 458097, 458098, 458099, 458100, 458101, 458102,
458106, 458107, 458108, 458109, 458110, 458111, 458112, 458113, 458114, 458115, 458119,
458120, 458121, 458122, 458123, 458124, 458125, 458126, 458132, 458133, 458135, 458136,
458137, 458138, 458139, 458140, 458141, 458142, 458143, 458144, 458145, 458146, 458147,
458148, 458149, 458150, 458151, 458152, 458153, 458154, 458155, 458156, 458157, 458158,
458159, 458160, 458161, 458162, y 458163. De la sección de Propiedad del Registro Público
de Panamá y registrados debidamente a nombre de La Fiduciaria, en nombre del
fideicomiso La Coruña FP 16-248, bajo Escritura Pública número 8988 de 20 de septiembre
de 2017.

Valor total de las fincas: 27,079,000.00





No. 1731411

Registro Público de Panamá

FIRMADO POR: KIARA DENISSE
CAMAÑO CASTILLO
FECHA: 2019.03.27 09:59:17 -05:00
MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD
LOCALIZACIÓN: PANAMA, PANAMA

CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

115895/2019 (0) DE FECHA 27/03/2019

QUE LA SOCIEDAD

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.
TIPO DE SOCIEDAD: SOCIEDAD ANONIMA
SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO Nº 699759 (S) DESDE EL JUEVES, 06 DE MAYO DE 2010
- QUE LA SOCIEDAD SE ENCUENTRA VIGENTE

- QUE SUS CARGOS SON:
SUSCRIPTOR: MIRIAN GONZALEZ DE MOJICA
SUSCRIPTOR: LAURA BATISTA
DIRECTOR: RAIMUNDO CASIMIRO LOPEZ TROITIÑO
DIRECTOR: YAUDA KUZNIECKY
DIRECTOR: RAIMUNDO CASIMIRO LOPEZ ARANGO
TESORERO: RAIMUNDO CASIMIRO LOPEZ ARANGO
SECRETARIO: YAUDA KUZNIECKY
AGENTE RESIDENTE: KUZNIECKY & CO.
PRESIDENTE: RAIMUNDO CASIMIRO LOPEZ ARANGO

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:
EL PRESIDENTE SERA EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD QUIEN SERA SUSTITUIDO EN SUS AGENCIAS TEMPORALES O ACCIDENTALES POR EL SECRETARIO Y EN AUSENCIA DE AMBOS POR EL TESORERO.

- QUE SU CAPITAL ES DE ACCIONES SIN VALOR NOMINAL

- DETALLE DEL CAPITAL:
EL CAPITAL AUTORIZADO DE LA SOCIEDAD ESTARA REPRESENTADO POR QUINIENTAS (500) ACCIONES COMUNES, NOMINATIVAS SIN VALOR NOMINAL. SE PROHIBE LA EMISION DE ACCIONES AL PORTADOR.

ACCIONES: NOMINATIVAS

- QUE SU DURACIÓN ES PERPETUA
- QUE SU DOMICILIO ES PANAMÁ , PROVINCIA PANAMÁ

ENTRADAS PRESENTADAS QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO

NO HAY ENTRADAS PENDIENTES .

EXPEDIDO EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ EL MIÉRCOLES, 27 DE MARZO DE 2019A LAS 09:58 AM.

NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1402127926



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 3FC72463-BEE4-49A9-A87E-302E7B55A4C7
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000