

**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 2019

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 Emision	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:**

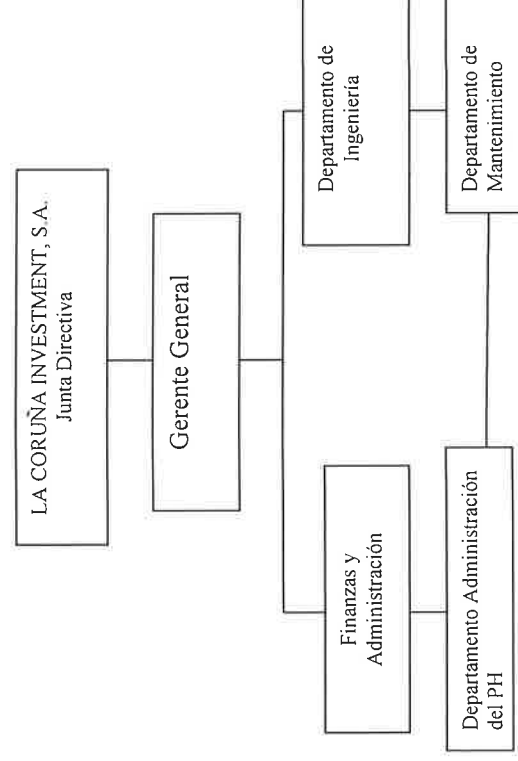
La información contenida en el presente documento se basa en el plan desarrollado por la empresa LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A. e indica el mejor estimado sobre el giro de negocios de la empresa. Sin embargo, ni LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A ni ninguno de sus directores, dignatarios, ejecutivos, ni asesores 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 alquilar 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 signatures]*

**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 2019 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 del país está afectada fuertemente y 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 2019	31 de Diciembre de 2018
Liquidez:		
Capital de trabajo	439,789	268,288
Razon Corriente	1.54	1.36
Rotacion de cuentas por cobrar	30 dias	30 dias

**Activos**

Los Activos totales que la empresa mantiene al 31 de diciembre de 2019 fueron por USD\$ 15,571,485.00

La empresa mantiene activos fijos (Propiedades de Inversión) que representan un porcentaje significativo en el total de activos. Al 31 de diciembre de 2019 representan el 89% de los activos totales.

La cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019, representan el 0.78% del total de activos.

Al 31 de diciembre de 2019, los Estados Financieros Auditados muestran en Capital de Trabajo positivo por USD\$ 439,789.00 y refleja una razón corriente positiva de 1.54, 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 2019 un déficit acumulado de USD\$ 571,334 y un capital Social de USD\$ 30.000.00

Los pasivos corrientes están valorados en USD\$ 818,617 al 31 de diciembre de 2019, representando el 5.07% del total de pasivos.

**C. Resultados de las Operaciones:**

	31-dic-19	31-dic-18	Variación	%
Ingresos por Alquiler	1,699,443	1,692,522	6,921	0.41%
Otros Ingresos	317,091	304,835	12,256	4.02%
Intereses Ganados	19,305	4,219	15,086	357.57%
<b>Total de ingresos</b>	<b>2,026,839</b>	<b>2,001,576</b>		
Gastos Generales y administrativos	723,087	724,107	-1,020	0.14%
Utilidad Antes de Intereses y Depreciación	<b>1,303,752</b>	<b>1,277,469</b>	26,283	2.06%
Eficiencia Operativa	55.46%	56.68%		

Eficiencia operativa: gastos generales y administrativos/utilidad bruta

De acuerdo al análisis realizado para el año terminado al 31 de diciembre de 2019, los ingresos totales de la empresa fueron de US\$ 2,006,839, en comparación con el periodo terminado en el 2018 que fueron de US\$ 2,001,576, reflejando una variación que indica un aumento en los ingresos totales por US\$ 25,263, en un 1.26% en comparación con el año anterior.

**D. Análisis de perspectivas:**

Para el periodo 2019, se cumplió con los objetivos planteados en nuestro presupuesto financiero proyectado, principalmente mantener los clientes actuales y lograr clientes nuevos lo cual nos permitió incrementar los ingresos si lo comparamos con el año anterior.

Para el año 2020 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, también mantener los clientes actuales enfocados en un servicio de alto nivel y personalizado.

**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](mailto: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.

**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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](http://www.anleading.com)

El contacto principal es el Lic. Luis Oscar Navarro. Su dirección de correo electrónico es [lonavarro@anleading.com](mailto:lonavarro@anleading.com)

**B. Compensación:**

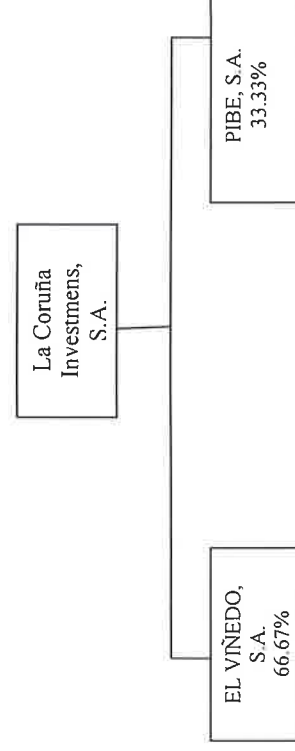
Los Directores del Emisor no reciben ningún tipo de compensación por su desempeño con Directores y no ofrece planes de opciones de acciones ni otro tipo de beneficios a los miembros de la Junta Directiva

**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 Acciones	Numero de Accionistas	% del total de las acciones
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	Nuúmero de Acciones	% del total de las acciones	Numero de accionistas	% de la cantidad total de accionistas
1 - 10	10	33.33%	1	50%
10 - 30	20	66.67%	1	50%
<b>TOTALES</b>	<b>30</b>	<b>100%</b>	<b>2</b>	<b>100%</b>

**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:

- a. La renta neta gravable calculada por el método establecido en el título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, o
- b. 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, autorizó la emisión de Bonos Corporativos para Oferta Pública por valor nominal de hasta dieciocho millones treientos 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 2019, 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
Emission de bonos corporativos	11,600,000	5,496,000	17,096,000
Abonos realizados	-1,211,852		-1,211,852
Saldo al 31 de diciembre de 2018	10,388,148	5,496,000	15,884,148
Porción a corto plazo	586,360		586,360
Porción a Largo plazo	9,801,788	5,496,000	15,297,788

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 termino, 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 termino antes mencionado, la Junta Directiva quedara 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 SITUACION FINANCIERA	AÑO 2019	AÑO 2018	AÑO 2017	AÑO 2016
Ingresos Totales	2,026,839	2,001,576	2,045,523	2,194,664
Margen Operativo	64%	63.82%	59.26%	65.86%
Gastos Generales y Administrativos	723,087	724,107	833,304	749,220
Utilidad o Pérdida Neta	1,303,752	1,277,469	1,212,219	1,445,444
Acciones emitidas y en circulación	30	30	30	30
Utilidad o Pérdida por Acción	43,458.4	42,582.30	40,407.30	48,181.46
Depreciación y Amortización	602,759	602,759	604,198	611,517
Intereses por financiamiento	670,094	707,174	654,173	748,201
Utilidades o pérdidas no recurrentes	30,899	(32,464)	(46,152)	76,165

BALANCE GENERAL	AÑO 2019	AÑO 2018	AÑO 2017	AÑO 2016
Activo Circulante	1,258,406	1,023,323	822,139	193,755
Activos Totales	15,571,485	16,065,813	16,596,472	16,975,372
Pasivo Circulante	818,617	755,035	697,010	1,107,105
Deuda a Largo Plazo	15,311,288	15,897,648	16,453,868	16,361,521
Capital Pagado	30,000	30,000	30,000	30,000
Déficit acumulado	(571,334)	(599,907)	(567,443)	(506,291)
Total Patrimonio	(558,420)	(586,870)	(554,406)	(493,254)
<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>				
Dividendo/Acción	n/a	n/a	n/a	n/a
Deuda Total/Patrimonio	Déficit	Déficit	Déficit	Déficit
Capital de Trabajo	439,789	268,288	125,129	(913,350)
Razón Corriente	1.54	1.35	1.17	0.017
Utilidad Operativa /Gastos Financieros	1.80	1.81	1.85	1.93

## 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 <sup>1</sup>**

	<b>Contenido mínimo</b>
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 APLICA
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario.	NO APLICA
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración.	NO APLICA
	d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos.	NO APLICA
	e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría.	NO APLICA
	f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones.	NO APLICA
	g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información.	NO APLICA
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	
	<b>Junta Directiva</b>	
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 APLICA c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa. NO APLICA d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. NO APLICA 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
	<b>Composición de la Junta Directiva</b>
6.	<p>a. Número de Directores de la Sociedad Hay tres (3) directores</p> <p>b. Número de Directores Independientes de la Administración</p> <p>Todos los directores son independientes de la Administración</p> <p>c. Número de Directores Independientes de los Accionistas Cada Director representa a uno de los Accionistas</p>
	<b>Accionistas</b>
7.	<p>Preven las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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 APLICA</p>
	<b>Comités</b>
8.	<p>Preven las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:</p> <p>a. Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente NO APLICA</p> <p>b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente NO APLICA</p> <p>c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente NO APLICA</p> <p>d. Otros: NO APLICA</p>
9.	<p>En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?</p> <p>a. Comité de Auditoría NO APLICA</p> <p>b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos.</p>

	NO APLICA
	c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. NO APLICA
10.	<b>Conformación de los Comités</b>
	Indique cómo están conformados los Comités de:
	a. Auditoría (número de miembros y cargo de quiénes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero). NO APLICA
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos NO APLICA
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. NO APLICA

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 20 de abril de 2020



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 2019**

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

Handwritten signature and initials in the top right corner of the page.



**LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.**

Informe de los Auditores Independientes y  
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019

---

<u>Contenido</u>	<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 - 35

Two handwritten signatures in black ink, one above the other, located in the bottom right corner of the page.

## **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 2019, los estados de resultados, cambios en el patrimonio y 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, 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).

### **Base de la Opinión**

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

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



### **Asuntos 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 2019 la Compañía mantiene propiedad de inversión por B/.13,955,855 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 un valor nominal de USD18,300,000 (Dieciocho millones trescientos mil) se comprometió a cumplir con las obligaciones de los bonos por pagar como lo indica la Nota No.10.

### **Forma en la cual nuestra auditoría abordó el asunto**

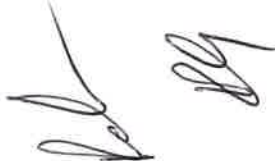
Nuestros procedimientos incluyeron entre otros:

- 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 Administración y de los Encargados de la Gerencia 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 respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno 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 & Asociados*

18 de marzo de 2020  
Panamá, República de Panamá



**LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.**

Estado de Situación Financiera  
31 de diciembre de 2019  
(Cifras en balboas)

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	480,560	322,297
Efectivo restringido	4	622,936	607,404
Cuentas por cobrar	5	122,193	61,805
Gastos pagados por anticipado y otros activos, porción corriente	9	31,847	31,817
<b>Total de activos corrientes</b>		<b>1,257,536</b>	<b>1,023,323</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Gastos pagados por anticipado y otros activos, porción no corriente	9	358,095	483,876
Propiedad de inversión, neto de depreciación	7,10	13,955,855	14,558,614
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>14,313,950</b>	<b>15,042,490</b>
<b>Total de activos</b>		<b>15,571,486</b>	<b>16,065,813</b>
<b>Pasivos y Patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Bonos por pagar, porción corriente	7,10	586,360	556,220
Cuentas por pagar		52,572	38,663
Depósitos de garantía	8	155,872	139,581
Gastos acumulados e impuestos por pagar		23,813	20,571
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<b>818,617</b>	<b>755,035</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Bonos por pagar, porción no corriente	7,10	15,297,788	15,884,148
Cuentas por pagar accionistas	11	13,500	13,500
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<b>15,311,288</b>	<b>15,897,648</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>16,129,905</b>	<b>16,652,683</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital en acciones	12	30,000	30,000
Impuesto complementario		(17,086)	(16,963)
Déficit acumulado		(571,333)	(599,907)
<b>Total de patrimonio</b>		<b>(558,419)</b>	<b>(586,870)</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>15,571,486</b>	<b>16,065,813</b>

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 2019

(Cifras en balboas)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Ingresos:</b>			
Alquiler		1,690,443	1,692,522
Otros ingresos		324,054	304,835
Intereses		12,342	4,219
<b>Total de ingresos</b>		<b>2,026,839</b>	<b>2,001,576</b>
<b>Gastos:</b>			
Personal	13	142,444	156,256
Generales y administrativos	14	580,642	567,851
<b>Total de gastos</b>		<b>723,086</b>	<b>724,107</b>
<b>Utilidad antes de gastos financieros y depreciación</b>		<b>1,303,753</b>	<b>1,277,469</b>
Gastos financieros	10	670,094	707,174
Depreciación	6, 7	602,759	602,759
<b>Total de gastos financieros y depreciación</b>		<b>1,272,853</b>	<b>1,309,933</b>
<b>Utilidad (Pérdida) neta antes del impuesto sobre la renta</b>		<b>30,900</b>	<b>(32,464)</b>
Impuesto sobre la renta	15	2,326	-
<b>Utilidad (Pérdida) neta</b>		<b>28,574</b>	<b>(32,464)</b>

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 2019  
 (Cifras en balboas)

	Capital en acciones	Impuesto complementario	Déficit acumulado	Total de patrimonio
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	30,000	(16,963)	(567,443)	(554,406)
Pérdida neta - 2018	-	-	(32,464)	(32,464)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	30,000	(16,963)	(599,907)	(586,870)
Impuesto complementario	-	(123)	-	(123)
Utilidad neta - 2019	-	-	28,574	28,574
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	30,000	(17,086)	(571,333)	(558,419)

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 2019

(Cifras en balboas)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Utilidad (Pérdida) neta	28,574	(32,464)
Conciliación de la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto de las actividades de operación:		
Depreciación	602,759	602,759
Cambios netos en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	(60,388)	3,576
Gastos pagados por anticipado y otros activos	125,751	127,281
Depósitos en garantía	16,291	(573)
Cuentas por pagar	13,909	21,789
Gastos acumulados e impuestos por pagar	3,242	8,157
Impuesto complementario	(123)	-
	<u>730,015</u>	<u>730,525</u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación</b>		
	<u>(556,220)</u>	<u>(527,568)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Bonos por pagar	<u>(556,220)</u>	<u>(527,568)</u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento</b>		
Efectivo neto	173,795	202,957
Efectivo al inicio del año	<u>929,701</u>	<u>726,744</u>
<b>Efectivo al final del año</b>	<u><u>1,103,496</u></u>	<u><u>929,701</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



## **LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(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 2019, la Compañía tiene 3 empleados permanentes.

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Gerencia de la Compañía el 18 de marzo de 2020. 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 significativas**

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).

#### **2.2. Base de medición**

Los 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.

## LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en balboas)

### 2.4. 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.

### 2.5. Instrumentos financieros

#### Reconocimiento y medición inicial:

Los deudores comerciales e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

#### Clasificación y medición posterior:

##### *Activos financieros*

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales - inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales - inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultado.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si la Compañía cambia su modelo de negocio para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe principal pendiente.

## LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(Cifras en balboas)

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otros resultados integrales si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido al valor razonable con cambios en resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, la Compañía puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otros resultados integrales. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otros resultados integrales como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

### *Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio*

La Compañía realiza una valuación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la Gerencia. La información considerada incluye:

- Las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la Gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- Como se evalúa el rendimiento de la cartera y como este se informa al personal clave de la Gerencia de la Compañía;
- Los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;



## LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(Cifras en balboas)

*Activos financieros - Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos de principal y los intereses:*

Para propósitos de esta evaluación, el "principal" se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El "interés" se define como la contraprestación por el valor temporal de dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un período de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses la Compañía considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición.

Al hacer esta evaluación, la Compañía considera:

- Hechos contingentes que cambiarán el importe o el calendario de los flujos de efectivo
- Características de pago anticipado y proroga; y
- Términos que limitan el derecho de la Compañía a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos.

*Activos financieros - Medición posterior y ganancias y pérdidas:*

*Activos financieros a costo amortizado*

Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses (si lo hubiese) y el deterioro se reconoce en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en el resultado.

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en partidas por cobrar y clasifica los pasivos financieros no derivados en otros pasivos financieros.

- i. *Activos financieros y pasivos financieros no derivados - Reconocimiento y baja en cuentas*

La Compañía reconoce inicialmente las partidas por cobrar en la fecha en que se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de contratación cuando la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.



## LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en balboas)

La Compañía da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas de la propiedad del activo financiero, o no transfiere, ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos. Cualquier participación en estos activos financieros dados de baja en una cuenta que sea creada o retenida por la Compañía es reconocida como un activo o pasivo separado.

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado.

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando la Compañía tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

ii. Activos financieros no derivados - Medición

### Partidas por cobrar

Estos activos inicialmente se miden al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente, se miden al costo amortizado menos cualquier deterioro.

iii. Pasivos financieros no derivados - Medición

Los pasivos financieros no derivados se miden inicialmente al valor razonable menos los costos de transacción directamente atribuibles. Posteriormente, se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

### Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando la Compañía tenga, en el momento actual, el derecho exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Deterioro de activos

Activos financieros no derivados

Instrumentos financieros y cuentas por cobrar por arrendamientos la Compañía reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por:



## LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(Cifras en balboas)

- Los activos financieros medidos al costo amortizado

La Compañía mide las correcciones del valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo.

Las correcciones de valor por cuentas por cobrar comerciales siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde del reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Compañía considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica de la Compañía y una evaluación crediticia informada incluída aquella referida a un futuro.

La Compañía asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 60 días.

La Compañía considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- No es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo a la Compañía o
- El activo financiero tiene una mora de más de 60 días o más

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que esta posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que la Compañía está expuesta al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias. Otras pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias del efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que la Compañía esperaba recibir).

Las pérdidas crediticias son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.





## LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(Cifras en balboas)

---

### Activos financieros con deterioro crediticio

En cada fecha de presentación, la Compañía evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene deterioro. Crediticio cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del arrendatario
- Un incumplimiento o un suceso de mora de más de 60 días
- La reestructuración de un préstamo o adelanto por parte de la Compañía en términos que este no consideraría de otra manera
- Se está convirtiendo en probable que el arrendatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de la corrección del valor para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera.

Las correcciones del valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

### Castigo

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando la Compañía no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. La Compañía hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo con base en si existe o no una expectativa razonable de recuperación. La Compañía no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a actividades a fin de cumplir con los procedimientos de la Compañía para la recuperación de los importes adeudados.



## **LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(Cifras en balboas)

---

### **2.6. 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.

### **2.7. Cuentas por cobrar**

Los alquileres y cuentas por cobrar son reconocidos y registrados al monto establecido de los contratos de alquiler, menos una estimación para pérdidas crediticias esperadas cuando sea aplicable.

### **2.8. Acciones de capital**

Los instrumentos financieros emitidos por la Compañía se clasifican como patrimonio, sólo en la medida en que no se ajustan a la definición de un pasivo o un activo financiero.

Las acciones comunes de la Compañía se clasifican como instrumentos de patrimonio.

### **2.9. Impuesto sobre la renta**

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre el ingreso gravable del año, utilizando las tasas de impuesto vigentes o que estarán vigentes a la fecha de reporte y cualquier ajuste al impuesto por pagar con relación a años anteriores.



## LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(Cifras en balboas)

### 2.10. 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 periodo 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.

### 2.11. 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

### 2.12. 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.



## **LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(Cifras en balboas)

### **2.13. 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.

### **2.14. 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.

### **2.15. Reconocimientos de Ingresos**

La Compañía ha adoptado la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes desde el 1 de enero de 2018, fecha de su entrada en vigencia.

La Compañía reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleja la contraprestación a la cual la Compañía espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

La Compañía evalúa sus planes de ingreso con base en criterios específicos para determinar si actúa como principal o como agente.

El ingreso se reconoce en la medida que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y si es posible medir de forma confiable los ingresos y costos, en caso de que los haya.

A continuación, aparece una descripción de las actividades principales a través de la cuales la Compañía genera ingresos de contratos con clientes.

#### 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.



## **LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en balboas)

---

### **2.16. Gasto de interés**

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

### **2.17. 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.

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.

### **2.18. Cambios en las políticas contables**

#### **2.18.1 Modificaciones a las NIIF que son efectivas de manera obligatoria para el presente año**

Durante el año, existen NIIF, efectivas desde el 1 de enero de 2019, las cuales la Compañía no tuvo interpretaciones a las NIIF que tuvieran un efecto significativo sobre los estados financieros.

#### **NIIF 16 Arrendamientos**

La NIIF 16 - Arrendamientos reemplaza a la NIC 17. Esta norma elimina la clasificación de los arrendamientos, y establece que deben ser reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros y medidos al valor presente de los pagos futuro de arrendamiento. La NIIF 16 es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada es permitida para entidades que también adopten la NIIF 15 - Ingresos de contratos con clientes. A la fecha de emisión de estos estados financieros la Compañía no mantiene Arrendamientos Financieros, por lo que su adopción no causo impacto en sus estados financieros.

## LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(Cifras en balboas)

---

### 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:

#### 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.



**LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(Cifras en balboas)

**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>2019</u>	<u>2018</u>
<b><u>Efectivo y equivalentes de efectivo</u></b>		
Caja menuda	150	150
Banco Panamá, S.A	412,406	281,120
Fideicomiso FP 16-248	62,834	1,445
Banco General, S.A	<u>5,170</u>	<u>39,582</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	480,560	322,297
<b><u>Efectivo restringido</u></b>		
<b>Icaza Trust Coporation (Fiduciaria)</b>		
Efectivo restringido como garantía para el pago de intereses a los tenedores de los Bonos	<u>622,936</u>	<u>607,404</u>
Total de efectivo restringido	<u>622,936</u>	<u>607,404</u>
Total de efectivo disponible y restringido	<u><u>1,103,496</u></u>	<u><u>929,701</u></u>



**LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(Cifras en balboas)

**5. Cuentas por cobrar**

El detalle de las cuentas por cobrar es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes	117,586	61,805
Otras	<u>4,607</u>	<u>-</u>
	<u>122,193</u>	<u>61,805</u>

Las cuentas por cobrar clientes reveladas incluyen los montos correspondientes a los cánones de alquiler vigentes al cierre del período sobre el que se informa.

El análisis de la antigüedad de las cuentas por cobrar – clientes, se muestran a continuación.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
30-60 días	<u>117,586</u>	<u>61,805</u>

La Compañía no mantiene ninguna estimación para pérdidas crediticias esperadas por considerar que no existe riesgo de cobro con sus clientes. Ya que dichas cuentas están dentro de las políticas crediticias, la Administración ha realizado el análisis en el cual no se requiere provisiones para pérdidas esperadas.





**LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(Cifras en balboas)

**6. Mobiliario y equipo, neto**

	<b>Mobiliario</b>	<b>Equipo</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	-	-	-
Depreciación	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	-	-	-
Depreciación	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	-	-	-
Costos	44,542	14,568	59,110
Depreciación acumulada	44,542	14,568	59,110
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	-	-	-
Costos	44,542	14,568	59,110
Depreciación acumulada	44,542	14,568	59,110
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	-	-	-



**LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(Cifras en balboas)

**7. Propiedad de inversión**

	<b>Terreno</b>	<b>Edificio</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	2,709,478	12,451,895	15,161,373
Depreciación	-	602,759	602,759
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>2,709,478</b>	<b>11,849,136</b>	<b>14,558,614</b>
Depreciación	-	602,759	602,759
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>2,709,478</b>	<b>11,246,377</b>	<b>13,955,855</b>
Costos	2,709,478	14,951,323	17,660,801
Depreciación acumulada	-	3,102,187	3,102,187
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>2,709,478</b>	<b>11,849,136</b>	<b>14,558,614</b>
Costos	2,709,478	14,951,323	17,660,801
Depreciación acumulada	-	3,704,946	3,704,946
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>2,709,478</b>	<b>11,246,377</b>	<b>13,955,855</b>

**8. Depósitos de garantía**

Al 31 de diciembre de 2019, los depósitos de garantía corresponden a depósitos de inquilinos compuestos por valor de B/.155,872 (2018 - B/.139,581).



**LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(Cifras en balboas)

**9. Gastos pagados por anticipado y otros activos**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ITBMS	350,527	477,613
Impuesto sobre la renta estimado	16,798	19,123
Seguros pagados por adelantado	14,699	12,344
Depósito de garantía	7,568	6,263
Crédito de tasa única	350	350
	<u>389,942</u>	<u>515,693</u>
Porción corriente	<u>31,847</u>	<u>31,817</u>
Porción no corriente	<u>358,095</u>	<u>483,876</u>



## LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(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 USD18,300,000.00 (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>2019</u>	<u>2018</u>
<b><u>Serie A (Bonos Garantizados)</u></b> Interés variable con un mínimo de 5.25% anual sobre su saldo insoluto, pagaderos trimestralmente, con vencimiento el 31 de julio 2032.	10,388,148	10,944,368

### **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**

5,496,000

5,496,000

15,884,148

16,440,368

Porción corriente

586,360

556,220

Porción no corriente

15,297,788

15,884,148

## LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(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 458133, de la finca 458135 a la finca 458163 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 2019 B/.670,094 y (2018 - B/.707,174).

### 11. Cuentas por pagar accionistas

Al 31 de diciembre de 2019, las cuentas por pagar accionistas se detallan de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
El Minedo, 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 a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(Cifras en balboas)

**13. Gastos de personal**

	Año terminado el 31 de diciembre de <u>2019</u>	<u>2018</u>
Salarios	60,975	70,249
Representación	35,889	39,067
Patronales	16,105	17,036
Vacaciones	9,776	9,776
Décimo tercer mes	8,962	9,493
Incentivos	8,672	8,570
Prima de antigüedad	2,065	2,065
	<u>142,444</u>	<u>156,256</u>

**14. Gastos generales y administrativos**

	Año terminado el 31 de diciembre de <u>2019</u>	<u>2018</u>
Reparación y mantenimiento	208,910	208,516
Teléfono y electricidad	199,858	218,944
Honorarios	90,040	59,536
Impuestos	43,240	45,148
Cuentas malas	22,448	-
Seguros	10,546	11,146
Otros	2,018	4,411
Oficina	1,543	1,802
Publicidad	1,190	510
Cargos bancarios	799	760
No deducibles	50	17,078
	<u>580,642</u>	<u>567,851</u>

**LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(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>Periodos 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%).

El cálculo de impuesto sobre la renta para el período 2019 fue mediante el método tradicional. Para el período 2018 la Compañía presentó una pérdida por lo cual no se generó impuesto causado, el siguiente cuadro se muestra para efectos comparativos.

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Método Tradicional</b>		
<b>La Coruña Investments, S.A</b>		
Utilidad (Pérdida) neta, financiera	30,900	(32,464)
Menos:		
Ingresos exentos	12,342	4,219
Arrastre de pérdida	9,303	-
Más: Gastos no deducibles	<u>50</u>	<u>17,078</u>
Utilidad (Pérdida) neta, fiscal	<u>9,305</u>	<u>(19,605)</u>
Impuesto sobre la renta (25%)	<u>2,326</u>	<u>-</u>

## LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(Cifras en balboas)

Para el año 2019 y 2018, la Compañía realizó ante la Dirección General de Ingresos (DGI) la debida solicitud para la no aplicación del cálculo alterno de impuesto sobre la renta (CAIR), la cual para el período 2018, fue aprobado mediante Resolución No.201-3274, y para el período 2019, está en espera de la Resolución por parte a la entidad fiscalizadora.

### Método CAIR

#### La Coruña Investments, S.A

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos gravables netos	<u>2,014,498</u>	<u>1,997,358</u>
Renta neta gravable (4.67%)	<u>94,077</u>	<u>93,277</u>
Impuesto sobre la renta (25%)	<u>23,519</u>	<u>23,319</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 2019.

### 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 a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(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>2019</u>		<u>2018</u>	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
<b>Activos financieros</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	480,560	480,560	322,297	322,297
Efectivo restringido	622,936	622,936	607,404	607,404
<b>Total de activos financieros</b>	<b>1,103,496</b>	<b>1,103,496</b>	<b>929,701</b>	<b>929,701</b>
<b>Pasivos financieros</b>				
Bonos por pagar, neto	15,884,148	15,884,148	16,440,368	16,440,368
<b>Total de pasivos financieros</b>	<b>15,884,148</b>	<b>15,884,148</b>	<b>16,440,368</b>	<b>16,440,368</b>

## **LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(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 a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(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 inacceptables 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:

2019

	Importe	Hasta un año	Más de un año
<b><u>Activos financieros</u></b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	480,560	480,560	-
Efectivo restringido	622,936	622,936	-
Cuentas por cobrar	122,193	122,193	-
Gastos pagados por adelantado	389,942	31,847	358,095
<b><u>Pasivos financieros</u></b>			
Bonos por pagar	15,884,148	586,360	15,297,788
Cuentas por pagar	52,572	52,572	-

## LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(Cifras en balboas)

### 17.4. Riesgo operacional

	2018		
	Importe	Hasta un año	Más de un año
<b><u>Activos financieros</u></b>			
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
<b><u>Pasivos financieros</u></b>			
Bonos por pagar	16,440,368	556,220	15,884,148
Cuentas por pagar	38,663	38,663	-

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.

### 18. Evento Subsecuente - Efectos de la Pandemia Mundial de la Propagación del Coronavirus o Covid-19

A la fecha de la emisión de los estados financieros, y como consecuencia de la pandemia generada por el virus denominado Covid-19 (Coronavirus), y que ha afectado la salud de toda la población a nivel mundial, los Gobiernos de los diferentes países han adoptado una serie de medidas para restringir la circulación y minimizar el contacto de la población para de esta forma controlar la propagación del virus. Como consecuencia de estas medidas, que involucran entre otras cosas el cierre de empresas y comercios, tendrán un impacto en la actividad económica de la Compañía y afectar la situación financiera, el desempeño y los flujos de efectivo futuros. No es posible determinar en estos momentos ni cuantificar el efecto que esta situación pueda producir en la Compañía, ya que dependerá de las situaciones que vayan ocurriendo en el futuro tanto a nivel nacional como internacional, los cuales son inciertos y no se pueden predecir. El Gobierno Nacional, ha emitido una serie de Leyes y Decretos ordenando a la población nacional una cuarentena total, que ha obligado al cierre de la mayoría de las Empresas afectando la actividad económica a nivel Nacional.



REPÚBLICA DE PANAMÁ  
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

*Licda. Norma Marlenis Velasco C.*

NOTARIA PÚBLICA DUODÉCIMA

TELS.: 223-9423  
223-4258

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

Fax: 223-9429

COPIA

XXXX

26

Mayo

20

ESCRITURA N° \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 20 \_\_\_\_\_

FOR LA CUAL:

HORARIO:

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

Sábados

9:00 am a 12:00 pm

DECLARACION NOTARIAL JURADA

*Norma Velasco*  
89



1

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

2

En mi Despacho notarial en la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre a los veintiséis (26) días del mes de mayo del año dos mil veinte (2020), ante mí, **NORMA MARLENIS**

3

4

**VELASCO CEDEÑO**, Notaría Pública Duodécima del Circuito Notarial de Panamá, portadora de la cédula de identidad personal número ocho-doscientos cincuenta- trescientos treinta y ocho (8-250-338), Compareció personalmente

5

6

**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, Representante Legal y

7

8

Aporerado General, **ALFREDO LÓPEZ ARANGO**, varón, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal No. 8-499-301, casado, ingeniero, vecino de esta ciudad actuando en su calidad de Director y Tesorero, **ROGER**

9

10

**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

11

12

sociedad **LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.**, debidamente inscrita en la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, bajo la Ficha 699759, Documento 1769771, con domicilio en Avenida Centenario, No. G-40,

13

14

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

15

16

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

17

18

siguiente:--- a) Que cada uno de los Firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente a LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.--- b)

19

20

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

21

22

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.---c) Que a su juicio los Estados

23

24

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

25

26

período correspondiente de uno (1) de enero de dos mil diecinueve (2019) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil diecinueve (2019). --- d)

27

28

Que los firmantes son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos con la empresa, han diseñado los mecanismos del control interno que garantizan que todo la información de importancia sobre LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A., sean de conocimiento particularmente durante período en el que los reportes

29

30

han sido preparados; han evaluado la efectividad de los controles internos de y sus subsidiarias sean de conocimiento particularmente durante el período en el que los reportes han ido preparados; han evaluado la efectividad de los

1 controles internos de LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A. dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los  
2 Estados Financieros; han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles  
3 con base en las evaluaciones efectuadas a la fecha que cada uno de los firmantes han revelado a los Auditores LA  
4 CORUÑA INVESTMENTS, S.A., lo siguiente: 1. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y  
5 operación de los controles internos que puedan afectar negativamente la capacidad de LA CORUÑA INVESTMENTS,  
6 S.A. para registrar, procesar y reportar información financiera e indicando a los Auditores cualquier actividad existente en  
7 los controles internos. 2. Cualquier fraude, de importancia, o no que involucre a la Administración u otros empleados que  
8 ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A., 3. Que cada  
9 uno de los firmantes ha revelado a los Auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles  
10 internos de LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A., o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante  
11 tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con  
12 respecto a deficiencia o debilidades de importancia dentro de la empresa. Esta declaración la hacemos para ser  
13 presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores. --- Leída como le fue esta declaración a la  
14 compareciente en presencia de los Testigos Instrumentales **YESTANY CEDENO**, mujer, panameña, soltera, vecina de  
15 esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho- ochocientos treinta y cinco-mil cuatrocientos ochenta y ocho  
16 (8-835-1488) y **SIMION RODRIGUEZ**, varón, panameño, mayor de edad, soltero, vecino de esta ciudad, con cédula de  
17 identidad personal número nueve- ciento sesenta y cuatro- doscientos (9-174-200), a quienes conozco, y son hábiles  
18 para ejercer el cargo, lo encontraron conforme, le impartieron su aprobación y para constancia la firman todos juntos con  
19 los testigos, por ante mí, la Notaría que doy fe.-

20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

ALFREDO LÓPEZ ARANGO

RAIMUNDO CASIMIRO LÓPEZ ARANGO



ROGER ALBERTO GUERRA

SIMION RODRIGUEZ

NORMA MARLENIS VELASCO CEDENO

Testigo Cédula No.8-835-1488

Testigo Cédula No.9-174-200

Notaria Pública Duodécima

ll  
19

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
TRIBUNAL ELECTORAL



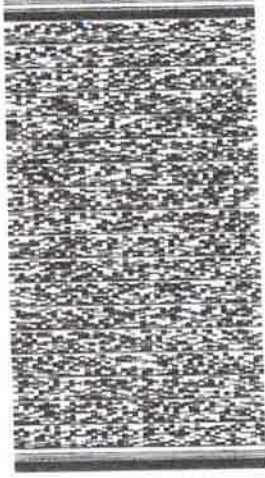
**Alfredo  
Lopez Arango**

NOMBRE USUAL  
FECHA DE NACIMIENTO 25-OCT-1976  
LUGAR DE NACIMIENTO PANAMA, PANAMA  
SEXO M TIPO DE SANGRE  
EXPEDIDA 11-DIC-2015 EXPIRA 11-DIC-2025

8-499-301



**TE** TRIBUNAL  
ELECTORAL



8-499-301

N105VVM202PRR

*Handwritten signatures*



REPÚBLICA DE PANAMÁ  
TRIBUNAL ELECTORAL



Raimundo Casimiro  
Lopez Arango

8-238-847

NOMBRE USUAL:  
FECHA DE NACIMIENTO: 17-JUN-1964  
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ  
SEXO: M TIPO DE SANGRE:  
EXPEDIDA: 21-FEB-2017 EXPIRA: 21-FEB-2027



*Raimundo*

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
TRIBUNAL ELECTORAL



Roger Alberto  
Guerra Morales

NOMBRE USUAL:  
FECHA DE NACIMIENTO: 06-MAR-1988  
LUGAR DE NACIMIENTO: CHIRIQUÍ, DAVID  
SEXO: M TIPO DE SANGRE:  
EXPEDIDA: 06-SEP-2011 EXPIRA: 06-SEP-2021

4-125-1015

*Roger A. Guerra*

*Pub*  
*W*



Calle Aquilino de la Guardia, No. 8  
Edificio IGRA, P. O. Box 0823-03948  
PANAMÁ, REP. de PANAMÁ  
T: +507 205 6150 F: +507 264 4676  
E: icazatrust@icazalaw.com

Panamá, 18 de Febrero de 2020.

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 2019**, 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**  
Director

Panamá, 18 de Febrero de 2020.

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**  
Ciudad de Panamá

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

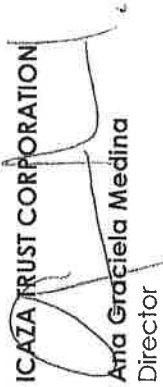
Estimados señores:

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	<b>La Coruña Investments, S.A.</b>
Monto total registrado:	<b>US\$ 12,700,000.00</b>
Total del patrimonio administrado del Fideicomiso al <b>31 de Diciembre de 2019</b>	<b>US\$ 27,079,000.00</b>
Título emitido:	<b>Bonos CINVO525000732A</b>
Serie cubierta por los bienes fideicomitidos:	<b>Serie A</b>
Bienes Fideicomitados 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 <b>31 de Diciembre de 2019</b>	<b>US\$ 10,388,148.00</b>
Relación de cobertura del período	<b>2.60</b>
Relación de cobertura establecida en el Prospecto (Patrimonio/Monto en circulación):	(total patrimonio administrado / monto en circulación) <b>1.50</b>
Cobertura Histórica de los últimos tres trimestres	Septiembre 2019: 2.57 Junio 2019: 2.54 Marzo 2019: 2.40

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 INVESTMENTS, 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 Micropefículas (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 2019, 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, 20 de abril de 2020



---

**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 INVESTMENTS, 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 2019, cumplió con las obligaciones establecidas en la Emisión de Bonos Corporativo registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores.

Panamá, 20 de abril de 2020



---

**Raimundo Casimiro López Arango**  
Presidente y Representante Legal



**FIDEICOMISO DE GARANTÍA  
LA CORUÑA FP 16-248  
(ICAZA TRUST CORPORATION – FIDUCIARIO)**

**ESTADOS FINANCIEROS E  
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized first name and a last name, located in the bottom right corner of the page.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA LA CORUÑA FP 16-248  
(ICAZA TRUST CORPORATION – FIDUCIARIO)**

Informe de los Auditores Independientes y  
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019

---

**Contenido**

	<b><u>Páginas</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultados	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 - 12



**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Señores  
**FIDEICOMISO DE GARANTÍA LA CORUÑA FP 16-248**  
**(ICAZA TRUST CORPORATION – FIDUCIARIO)**  
Panamá, República de Panamá

**Opinión**

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía La Coruña FP 16-248, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, 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 del Fideicomiso de Garantía La Coruña FP 16-248, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

**Base de la Opinión**

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

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

**Asuntos claves de la auditoría**

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





### **Otra Información**

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

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

### **Énfasis en el asunto**

#### ***Base contable***

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía La Coruña FP 16-248, fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### **Otros asuntos**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por otro auditor, quien emitió una opinión sin salvedad con fecha 26 de marzo de 2019.

### **Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros**

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

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

### **Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros**

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



Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría 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 respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte del Fideicomiso de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o, si dicha información a revelar es insuficiente, para modificar nuestra opinión.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

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



20 de marzo de 2020

Panamá, República de Panamá



**FIDEICOMISO DE GARANTÍA LA CORUÑA FP 16-248  
(ICAZA TRUST CORPORATION – FIDUCIARIO)**

Estado de Situación Financiera  
31 de diciembre de 2019  
(Cifras en balboas)

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Depósitos en banco	4	685,770	608,849
Bienes inmuebles	5	27,079,000	27,079,000
<b>Total de activos</b>		<b>27,764,770</b>	<b>27,687,849</b>
<b>Patrimonio</b>			
Aportes del Fideicomitente		27,778,812	27,701,983
Déficit acumulado		(14,042)	(14,134)
<b>Total de patrimonio</b>		<b>27,764,770</b>	<b>27,687,849</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA LA CORUÑA FP 16-248  
(ICAZA TRUST CORPORATION – FIDUCIARIO)**

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(Cifras en balboas)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Ingresos:</b>		
Intereses ganados	12,342	4,219
<b>Total de ingresos</b>	<b>12,342</b>	<b>4,219</b>
<b>Gastos:</b>		
Gastos bancarios		(27)
Honorarios y gastos agente Fiduciario	(11,956)	(10,272)
Honorarios legales	(267)	(268)
<b>Total de gastos</b>	<b>(12,250)</b>	<b>(10,567)</b>
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>	<b>92</b>	<b>(6,348)</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA LA CORUÑA FP 16-248  
(ICAZA TRUST CORPORATION - FIDUCIARIO)**

Estado de Cambios en el Patrimonio  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(Cifras en balboas)

	Aportes del Fidelcomitante	Déficit acumulado	Total de patrimonio
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>27,461,069</b>	<b>(7,786)</b>	<b>27,453,283</b>
Aportes al patrimonio	2,003,345	-	2,003,345
Retiros al patrimonio	(1,762,431)	-	(1,762,431)
Utilidad neta	-	(6,348)	(6,348)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>27,701,983</b>	<b>(14,134)</b>	<b>27,687,849</b>
Aportes al patrimonio	1,934,428	-	1,934,428
Retiros al patrimonio	(1,857,599)	-	(1,857,599)
Utilidad neta	92	92	92
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>27,778,812</b>	<b>(14,042)</b>	<b>27,764,770</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA LA CORUÑA FP 16-248  
(ICAZA TRUST CORPORATION – FIDUCIARIO)**

Estado de Flujos de Efectivo  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(Cifras en balboas)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Utilidad (pérdida) neta	92	(6,348)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo de las actividades de operación:		
Ingresos por intereses	(12,342)	(4,219)
Efectivo generado de operaciones:		
Intereses cobrados	<u>12,342</u>	<u>4,219</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>	<b>92</b>	<b>(6,348)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Aportes de patrimonio fideicomitido	1,934,428	2,003,345
Retiros de patrimonio fideicomitido	<u>(1,857,599)</u>	<u>(1,762,431)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>	<b><u>76,829</u></b>	<b><u>240,914</u></b>
Aumento (disminución) neto de efectivo	76,921	234,566
Efectivo al inicio del año	<u>608,849</u>	<u>374,283</u>
<b>Efectivo al final del año</b>	<b><u>685,770</u></b>	<b><u>608,849</u></b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA LA CORUÑA FP 16-248  
(ICAZA TRUST CORPORATION – FIDUCIARIO)**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en balboas)

**1. Información general**

El Fideicomiso es administrado por el Fiduciario Icaza Trust Corporation sociedad incorporada bajo las leyes de la República de Panamá y opera bajo Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, la cual le permite efectuar negocios de fideicomisos de acuerdo a la Resolución FID No.12-996 y Resolución SBP-FID No.006-2019.

La Coruña Investments, S.A. (en adelante, el "Fideicomitente") e Icaza Trust Corporation (en adelante, el "Fiduciario"), constituyeron el Fideicomiso de Garantía La Coruña FP 16-248, mediante Escritura Pública No.8988 de fecha 20 de septiembre de 2017 de la Notaria Tercera del Circuito de Panamá, con la finalidad de garantizar y facilitar, en definitiva, el pago total de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de los Bonos Corporativos por la suma de hasta B/.18,300,000, que se describen más adelante, incluyendo pero sin limitarse a, el capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como los costos y gastos judiciales que se produzcan derivados del manejo del Fideicomiso.

Mediante Resolución SMV No.294-17 del 7 de junio de 2017, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, se autoriza a La Coruña Investments, S.A. a ofrecer Bonos Corporativos de Serie A (Bonos Garantizados), hasta por la suma de B/.12,700,000 y Serie B (Bonos Subordinados no Acumulativos) hasta por la suma de B/.5,600,000.

Los Beneficiarios del presente Fideicomiso son los Tenedores Registrados de los Bonos emitidos por La Coruña Investments, S.A.

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

- Los fondos de dinero depositados en las cuentas del Fideicomiso. (Ver Nota No.4).
- Los Bienes Inmuebles son transferidos a La Fiduciaria a título de Fideicomiso. El valor de avalúo de los bienes inmuebles traspasados al Fideicomiso como Garantía de la emisión de la Serie A, deberá tener una relación igual o mayor a 1.50 veces el saldo insoluto a capital de los Bonos Serie A (Ver Nota No.5).
- Cesión de póliza de seguro sobre los bienes inmuebles el cual debe ser por una suma no menor del 80% del valor de las mejoras.
- Cualquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por el Fideicomitente o por otras personas o Fideicomitentes que se puedan adherir al Fideicomiso.

El total del Patrimonio del Fideicomiso asciende a la suma de B/.27,764,770 de los cuales la suma de B/.685,770 se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de B/.27,079,000 están conformados por los bienes inmuebles a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.5.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA LA CORUÑA FP 16-248  
(ICAZA TRUST CORPORATION – FIDUCIARIO)**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en balboas)

El Patrimonio del Fideicomiso cubre los Bonos de la Serie A de la Emisión Pública de Bonos realizada por el Fideicomitente.

Al 31 de diciembre de 2019, la Cobertura de Garantía representa el 2.60, la cual resulta de dividir el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados entre el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación.

El Fideicomiso y derechos administrados por orden del Fideicomitente, se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares del Fiduciario. Son funciones del Fiduciario realizar todas las transacciones de acuerdo a los parámetros establecidos en los contratos de fideicomiso.

**2. Bases para la preparación de los estados financieros**

**2.1. Base de medición**

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía La Coruña FP 16-248, al 31 de diciembre de 2019, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

**2.2. Moneda funcional y de presentación**

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

**3. Resumen de las principales políticas contables**

**3.1. Estimaciones y juicios realizados**

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

Al 31 de diciembre de 2019, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas





**FIDEICOMISO DE GARANTÍA LA CORUÑA FP 16-248  
(ICAZA TRUST CORPORATION – FIDUCIARIO)**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(Cifras en balboas)

**3.2. Bienes inmuebles**

Los bienes inmuebles se reconoce como activos dentro del estado de situación financiera, por el valor de mercado de las fincas a favor del Fiduciario, según se indica en la Escritura Pública.

**3.3. Ingresos**

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

**3.4. Gastos**

Los gastos se reconocen en el estado de resultados cuando se incurren.

**3.5. Reclasificación**

Se han aplicado reclasificaciones concernientes a los años anteriores a fin de cumplir con las condiciones y aspectos del contrato de Fideicomiso.

**4. Depósitos en banco**

Al 31 de diciembre de 2019, los depósitos en banco se componen de lo siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuenta de ahorro - Banco Panamá, S.A	622,936	607,404
Cuenta Corriente - Banco Panamá, S.A	<u>62,834</u>	<u>1,445</u>
	<u>685,770</u>	<u>608,849</u>

Los depósitos en banco están conformados por cuentas de ahorro en Banco Panamá, S.A., de conformidad con lo siguiente:

**Cuenta de Reserva:** En esta cuenta deberá mantener en todo momento depósitos que arrojen un saldo equivalente a la suma que represente dos pagos trimestrales de capital e intereses a lo que es lo mismo, seis (6) meses de pagos de capital e intereses.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA LA CORUÑA FP 16-248  
(ICAZA TRUST CORPORATION – FIDUCIARIO)**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(Cifras en balboas)

**Cuenta Operativa:** En esta cuenta se deposita mensualmente los fondos provenientes de los contratos de arrendamientos de locales comerciales y cualquier otro ingreso ordinario o extraordinario que el Fideicomitente reciba (pago de seguros o inversiones entre otros).

**5. Bienes Inmuebles**

El Fideicomitente transfirió a La Fiduciaria sesenta (60) fincas las cuales albergan en el Edificio PH Plaza Real, ubicado en la intersección Avenida Marina Norte y la Calle Segunda, Costa del Este. Estas Fincas están debidamente inscritas en Registro Público de Panamá y registrados debidamente a nombre de La Fiduciaria, en nombre del Fideicomiso de Garantía La Coruña FP 16-248, bajo Escritura Pública No.8988 del 20 de septiembre de 2017.

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/.27,079,000 según informes de los Avaluadores Panamericana de Avalúos, S.A., de fecha 25 de agosto de 2016.

Al 31 de diciembre de 2019, los derechos hipotecarios se componen de lo siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bienes inmuebles	<u>27,079,000</u>	<u>27,079,000</u>

**6. Marco regulatorio**

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

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

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA LA CORUÑA FP 16-248  
(ICAZA TRUST CORPORATION – FIDUCIARIO)**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(Cifras en balboas)

**7. Impuesto sobre la renta**

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 el Fideicomiso no generó renta gravable.

**8. Aprobación de estados financieros**

Los estados financieros para el año terminado 31 de diciembre de 2019 fueron aprobados por la Gerencia de la Fiduciaria el 20 de marzo de 2020.

Two handwritten signatures in black ink, one above the other, located in the top right corner of the page.



## Registro Público de Panamá

No. 2031486

FIRMADO POR: ZUGEY MEILYN

AGREDO PIANETTA

FECHA: 2020.03.17 17:08:25 -05:00

MOTIVO: SOLICITUD DE PUBLICIDAD

LOCALIZACION: PANAMÁ, PANAMÁ

*Zugy M. Agudo*

### CERTIFICADO DE PERSONA JURÍDICA

CON VISTA A LA SOLICITUD

106326/2020 (0) DE FECHA 03/17/2020

QUE LA SOCIEDAD

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

TIPO DE SOCIEDAD: SOCIEDAD ANONIMA

SE ENCUENTRA REGISTRADA EN (MERCANTIL) FOLIO N° 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: YAUDA KUZNIECKY

DIRECTOR: RAIMUNDO CASIMIRO LOPEZ ARANGO

SECRETARIO: YAUDA KUZNIECKY

AGENTE RESIDENTE: KUZNIECKY & CO.

PRESIDENTE: RAIMUNDO CASIMIRO LOPEZ ARANGO

DIRECTOR / TESORERO: ALFREDO LOPEZ ARANGO

- QUE LA REPRESENTACIÓN LEGAL LA EJERCERÁ:

EL PRESIDENTE SERA EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD QUIEN SERA SUSTITUIDO EN SUS ASENCIAS TEMPORALES O ACCIDENTALES POR EL SECRETARIO Y EN AUSENCIA DE AMBOS POR EL TESORERO.

- QUE SU CAPITAL ES DE ACCIONES SIN VALOR NOMINAL

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 MARTES, 17 DE MARZO DE 2020A LAS 04:08 P.M..**

**NOTA: ESTA CERTIFICACIÓN PAGÓ DERECHOS POR UN VALOR DE 30.00 BALBOAS CON EL NÚMERO DE LIQUIDACIÓN 1402585591**



Valide su documento electrónico a través del CÓDIGO QR impreso en el pie de página o a través del Identificador Electrónico: 9C2BBF31-3177-40F1-83A9-E5C51FA81F9C  
Registro Público de Panamá - Vía España, frente al Hospital San Fernando  
Apartado Postal 0830 - 1596 Panamá, República de Panamá - (507)501-6000

*[Handwritten signature]*