

**LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS E  
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

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

# LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Informe de los Auditores Independientes y  
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021

---

	<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Páginas</u></b>
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 - 37

## **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 2021, los estados de resultados, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de La Coruña Investments, S.A. y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### **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 2021 la Compañía mantiene propiedad de inversión por B/.12,750,339 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 US\$18,300,000 (Dieciocho mil trecientos millones) se comprometió a cumplir de manera requisito y obligaciones financieras.

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

Nuestros procedimientos incluyeron entre otros:

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

## **Otros Asuntos**

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

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

## **Responsabilidades de la Administración y de los Encargados de la Gerencia de la Compañía sobre los Estados Financieros**

La Administración y la Gerencia son responsables 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 Administración y la Gerencia son responsables 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 Administración y 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.

#### Otros requerimientos legales de información

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

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño para aquellas entidades o actividades de negocio dentro de la Compañía que realizan operaciones que se perfeccionan, consumen o surten efectos dentro de la República de Panamá.
- El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Luis Oscar Navarro con número de idoneidad de Contador Público Autorizado (C.P.A.) #3359.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría de la Compañía a la que se refiere este informe, está conformado por Luis Oscar Navarro, Socio; Roy J. Achurra, Gerente de Auditoría; Francisco Gonzalez, Supervisor.

28 de marzo de 2022  
Panamá, República de Panamá

Luis Oscar Navarro  
Socio  
C.P.A. 3359

**LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.**

Estado de Situación Financiera  
31 de diciembre de 2021  
(Cifras en balboas)

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo disponible	4	335,968	447,401
Efectivo en fideicomiso	4	623,977	826,930
Depósito a plazo fijo	4	450,000	-
Cuentas por cobrar	5	217,436	279,144
Anticipo a proveedor		11,250	-
Gastos pagados por anticipado y otros activos, porción corriente	9	27,236	27,273
<b>Total de activos corrientes</b>		<b>1,665,867</b>	<b>1,580,748</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Mobiliario y equipo, neto	6	9,667	-
Gastos pagados por anticipado y otros activos, porción no corriente	9	152,942	258,883
Propiedad de inversión, neto de depreciación	7 y 10	12,750,339	13,353,098
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>12,912,948</b>	<b>13,611,981</b>
<b>Total de activos</b>		<b>14,578,815</b>	<b>15,192,729</b>
<b>Pasivos y Patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Bonos por pagar, porción corriente	7 y 10	651,688	586,380
Cuentas por pagar		16,998	32,962
Depósitos de garantía	8	156,677	154,800
Gastos acumulados e impuestos por pagar		102,303	30,871
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<b>927,666</b>	<b>805,013</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Bonos por pagar, porción no corriente	7 y 10	14,473,124	15,155,204
Cuentas por pagar accionistas	11	-	13,500
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<b>14,473,124</b>	<b>15,168,704</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>15,400,790</b>	<b>15,973,717</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital en acciones	12	30,000	30,000
Impuesto complementario		(17,810)	(17,612)
Déficit acumulado		(834,165)	(793,376)
<b>Total de patrimonio</b>		<b>(821,975)</b>	<b>(780,988)</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>14,578,815</b>	<b>15,192,729</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 2021

(Cifras en balboas)

	<u>Notas</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Ingresos:</b>			
Alquiler		1,473,149	1,341,237
Otros ingresos		221,477	242,357
Intereses		15,610	12,561
<b>Total de ingresos</b>		<u>1,710,236</u>	<u>1,596,155</u>
<b>Gastos:</b>			
Personal	<b>13</b>	152,734	96,468
Generales y administrativos	<b>14</b>	404,347	528,436
Pérdida crediticia esperada	<b>5</b>	15,004	38,952
<b>Total de gastos</b>		<u>572,085</u>	<u>663,856</u>
<b>Utilidad antes de gastos financieros y depreciación</b>		1,138,151	932,299
Gastos financieros	<b>10</b>	573,848	551,583
Depreciación	<b>6 y 7</b>	605,092	602,759
<b>Total de gastos financieros y depreciación</b>		<u>1,178,940</u>	<u>1,154,342</u>
<b>Pérdida neta</b>		<u><b>(40,789)</b></u>	<u><b>(222,043)</b></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.**

Estado de Cambios en el Patrimonio  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en balboas)

---

	<u>Capital en acciones</u>	<u>Impuesto complementario</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Total de patrimonio</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>30,000</b>	<b>(17,086)</b>	<b>(571,333)</b>	<b>(558,419)</b>
Impuesto complementario	-	(526)	-	(526)
Pérdida neta - 2020	-	-	(222,043)	(222,043)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>30,000</b>	<b>(17,612)</b>	<b>(793,376)</b>	<b>(780,988)</b>
Impuesto complementario	-	(198)	-	(198)
Pérdida neta - 2021	-	-	(40,789)	(40,789)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b><u>30,000</u></b>	<b><u>(17,810)</u></b>	<b><u>(834,165)</u></b>	<b><u>(821,975)</u></b>

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 2021  
(Cifras en balboas)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Pérdida neta	(40,789)	(222,043)
Conciliación de la pérdida neta con el efectivo neto de las actividades de operación:		
Depreciación	605,092	602,759
Cambios netos en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	61,708	(156,951)
Anticipo a proveedor	(11,250)	-
Gastos pagados por anticipado y otros activos	105,978	103,786
Depósitos en garantía	1,877	(1,072)
Cuentas por pagar	(15,964)	(19,610)
Gastos acumulados e impuestos por pagar	71,432	7,058
Impuesto complementario	(198)	(526)
	<hr/>	<hr/>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación</b>	777,886	313,401
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>		
Depósito a plazo fijo	(450,000)	-
Mobiliario y equipo	(12,000)	-
Ajustes a la propiedad de inversión	-	(2)
	<hr/>	<hr/>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión</b>	(462,000)	(2)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Bonos por pagar	(616,772)	(142,564)
Cuentas por pagar accionistas	(13,500)	-
	<hr/>	<hr/>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento</b>	(630,272)	(142,564)
(Disminución) aumento de efectivo	(314,386)	170,835
Efectivo al inicio del año	<hr/>	<hr/>
	1,274,331	1,103,496
<b>Efectivo al final del año</b>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	959,945	1,274,331

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 2021  
(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 al 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 2021, la Compañía tiene tres (3) empleados permanentes.

#### ***Impacto del Covid - 19***

La Compañía se vio afectada por la baja demanda, lo cual ocasionó una disminución en el flujo de efectivo, el cual requirió lograr acuerdos de pago con los clientes, además se debió incurrir en gastos extraordinarios para cumplir con las nuevas normativas en cuanto a la bioseguridad de las plantas y que se pudieran mantener generando sin interrupción. La Administración de la Compañía mantuvo un estricto control semanal de los flujos y se generaron ahorros en gastos para mitigar los efectos de la pandemia.

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Gerencia de la Compañía el 28 de marzo de 2022. 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).

## LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en balboas)

---

### 2.2. Base de medición

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

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

### 2.3. Moneda funcional y de presentación

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

### 2.4. 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 se aun 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.

## LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en balboas)

---

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 esta 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 especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe principal pendiente.

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

## LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en balboas)

---

### *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.

### *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 cumplirla 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 prórroga; y
- Términos que limitan el derecho de la Compañía a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos.

## LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en balboas)

---

*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 reconocen 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 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 cuentas que sean creadas o retenidas 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,



## LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en balboas)

---

### 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:

- 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 incluida aquella referida a un futuro.

## LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en balboas)

---

La Compañía asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de sesenta (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 sesenta (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 (12) 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 está posiblemente dentro de los doce (12) meses después de la fecha de presentación (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce (12) 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.

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.

## LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en balboas)

---

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

- Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario
- Un incumplimiento o un suceso de mora de más de sesenta (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 prestatario 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.

## **2.5. Efectivo disponible**

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

## LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en balboas)

---

### 2.6. Efectivo en fideicomiso

El efectivo en fideicomiso incluye efectivo, los cuales tienen disposición limitada, debido a las restricciones impuestas por los acuerdos de financiamiento, los cuales establecen que los saldos son utilizados como garantía para el pago de capital e intereses de la deuda de los bonos. Producto de financiamientos recibidos, se mantiene el efectivo 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. Mobiliario y equipo

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

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

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

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

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

## LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en balboas)

---

### 2.10. 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

### 2.11. 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 (12) meses y como activos y pasivos no corrientes los de vencimiento superior a más de doce (12) meses.

### 2.12. 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.

### 2.13. 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.

### 2.14. Reconocimientos de ingresos

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.

## **LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en balboas)

---

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 las cuales la Compañía genera ingresos provenientes 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.

## **2.15. Gastos financieros**

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

## **2.16. Impuesto sobre la renta**

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

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.

## **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.

## **LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en balboas)

---

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 y equipo**

El mobiliario y equipo 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.

### **3.2. Estimación para pérdidas crediticias esperadas**

La Compañía utiliza un modelo histórico para establecer la estimación para pérdidas crediticias esperadas para las cuentas por cobrar clientes. Las tasas de provisión se basan en los días vencidos para agrupaciones de diversos segmentos de clientes que tienen patrones de pérdida similares (es decir, por calificación y tipo de cliente, adendas de contrato, entre otros).

## LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en balboas)

---

### 4. Efectivo disponible, en fideicomiso y depósito a plazo fijo

El efectivo disponible está conformado por el disponible en las cuentas bancarias de La Coruña Investments, S.A.

El efectivo en fideicomiso corresponde a los fondos colocados en Icaza Trust Corporation, Compañía Fiduciaria para garantía del pago de los valores emitidos (Ver Nota No.10), de acuerdo al siguiente detalle:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b><u>Efectivo disponible</u></b>		
Caja menuda	150	150
Banco Aliado, S.A.	271,903	444,028
Banco General, S.A.	<u>63,915</u>	<u>3,223</u>
Total efectivo disponible	<u><u>335,968</u></u>	<u><u>447,401</u></u>
<b>Efectivo en fideicomiso</b>		
<b>Icaza Trust Corporation (Fiduciaria)</b>		
Fideicomiso FP 16-248 (cuenta operativa)	1,371	203,992
Efectivo como garantía para el pago de capital e intereses a los tenedores de los Bonos (cuenta de reserva)	<u>622,606</u>	<u>622,938</u>
Total de efectivo en fideicomiso	<u>623,977</u>	<u>826,930</u>
Total de efectivo disponible y en fideicomiso	<u><u>959,945</u></u>	<u><u>1,274,331</u></u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b><u>Depósitos a plazo fijo</u></b>		
Depósito a plazo fijo con vencimiento al 15 de marzo de 2023, con tasa de interés de 3.25% pagaderos mensualmente.	<u>450,000</u>	<u>-</u>



## LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en balboas)

---

### 5. Cuentas por cobrar

El detalle de las cuentas por cobrar es el siguiente:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Clientes	212,419	318,096
Otras	5,017	-
Menos: reserva para pérdida crediticia esperada	<u>-</u>	<u>(38,952)</u>
	<u>217,436</u>	<u>279,144</u>

A continuación, se presenta información sobre la exposición al riesgo de crédito en las cuentas por cobrar:

	Antigüedad				<u>Total</u>
	<u>Corriente</u>	<u>30 a 60 días</u>	<u>61 a 90 días</u>	<u>91 a 120 días</u>	
<b>2021</b>	<u>122,362</u>	<u>15,706</u>	<u>18,606</u>	<u>55,745</u>	<u>212,419</u>
<b>2020</b>	<u>29,981</u>	<u>31,076</u>	<u>55,482</u>	<u>201,557</u>	<u>318,096</u>

La reserva para pérdidas crediticias esperadas se estableció durante el período 2020 y 2021 de acuerdo a los efectos de la NIIF 9, como se detalla a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo al inicio del año	38,952	-
Aumentos	-	38,952
Disminuciones	<u>(38,952)</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>38,952</u>

## LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en balboas)

---

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.

Las cuentas por cobrar vigentes son las que no muestran atrasos en sus pagos, según las fechas convenidas con el deudor. La Compañía considera como cuentas por cobrar vencidas aquellos deudores que muestran retrasos en sus pagos, pero no tienen un historial de créditos incobrables.

Las cuentas por cobrar clientes incluyen cuentas vigentes, vencidas no deterioradas y vencidas deterioradas, como se indica a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cuentas por cobrar vigentes	138,068	116,539
Cuentas por cobrar vencidas, no deterioradas	74,351	162,605
Cuentas por cobrar vencidas, deterioradas	-	38,952
	<u>212,419</u>	<u>318,096</u>

A continuación, se presenta el análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas, no deterioradas y deterioradas:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cuenta por cobrar vencidas, no deterioradas:		
Mayor a 91 días	74,351	162,605
Cuenta por cobrar vencidas, deterioradas:		
Mayor a 91 días	-	38,952
	<u>74,351</u>	<u>201,557</u>

Al 31 de diciembre de 2021, los saldos que se encuentran a más de 91 días se encuentran fuera de los términos de pago según políticas de la Compañía, sin embargo, las mismas no están deterioradas. Las cuentas por cobrar deterioradas comprenden deudores con dificultades financieras, por lo que su recuperación dependerá de procesos judiciales y/o recuperación de garantías, si hubiere. La Compañía realizó estrategias bajo modificaciones a los contratos con clientes, para otorgar créditos a los diferentes clientes afectados por la pandemia del Covid-19.

## LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en balboas)

---

### 6. Mobiliario y equipo, neto

	<u>Mobiliario</u>	<u>Equipo</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Adiciones	12,000	-	12,000
Depreciación	<u>2,333</u>	<u>-</u>	<u>2,333</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<u><b>9,667</b></u>	<u>-</u>	<u><b>9,667</b></u>
Costos	44,542	14,568	59,110
Depreciación acumulada	<u>44,542</u>	<u>14,568</u>	<u>59,110</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Costos	56,542	14,568	71,110
Depreciación acumulada	<u>46,875</u>	<u>14,568</u>	<u>61,443</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<u><b>9,667</b></u>	<u>-</u>	<u><b>9,667</b></u>

## LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en balboas)

---

### 7. Propiedad de inversión, neto de depreciación

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>2,709,478</b>	<b>11,246,377</b>	<b>13,955,855</b>
Depreciación	-	602,759	602,759
Ajustes	-	2	2
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>2,709,478</b>	<b>10,643,620</b>	<b>13,353,098</b>
Depreciación	-	602,759	602,759
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>2,709,478</b>	<b>10,040,861</b>	<b>12,750,339</b>
Costos	2,709,478	14,951,323	17,660,801
Depreciación acumulada	-	4,307,703	4,307,703
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>2,709,478</b>	<b>10,643,620</b>	<b>13,353,098</b>
Costos	2,709,478	14,951,323	17,660,801
Depreciación acumulada	-	4,910,462	4,910,462
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>2,709,478</b>	<b>10,040,861</b>	<b>12,750,339</b>

Las fincas que componen la propiedad de inversión se encuentran cedidas al Fideicomiso de Garantía (Ver Nota No.10).

### 8. Depósitos de garantía

Al 31 de diciembre de 2021, los depósitos de garantía corresponden a depósitos de inquilinos compuestos por valor de B/.156,677 (2020 - B/.154,800).

## LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en balboas)

---

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
ITBMS	145,374	251,315
Impuesto sobre la renta estimado	16,797	16,797
Seguros pagados por adelantado	10,089	10,126
Depósito de garantía	7,568	7,568
Crédito de tasa única	350	350
	<u>180,178</u>	<u>286,156</u>
Porción corriente	<u>27,236</u>	<u>27,273</u>
Porción no corriente	<u>152,942</u>	<u>258,883</u>

## LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en balboas)

---

### 10. Bonos por pagar

La Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá el 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>2021</u>	<u>2020</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.	9,628,812	10,245,584
<b><u>Serie B (Bonos Subordinados no Acumulativos)</u></b>		
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.	<u>5,496,000</u>	<u>5,496,000</u>
<b>Total de bonos emitidos</b>	<b><u>15,124,812</u></b>	<b><u>15,741,584</u></b>
Porción corriente	<u>651,688</u>	<u>586,360</u>
Porción no corriente	<u>14,473,124</u>	<u>15,155,204</u>

## LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(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.

Mediante Resolución No. 252-20 del 8 de junio de 2020, de la Superintendencia del Mercado de Valores, se modificaron los términos y condiciones de la Serie A de los Bonos Corporativos, en donde se difirieron los pagos a capital de los trimestres junio, septiembre y diciembre 2020, de acuerdo a la resolución estos serán pagados al vencimiento.

Los intereses pagados por la emisión de bonos fueron en 2021 B/.573,848 y (2020 - B/.551,583).

### 11. Cuentas por pagar accionistas

Al 31 de diciembre de 2021, las cuentas por pagar accionistas se detallan de la siguiente manera:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
El Viñedo, S.A.	-	9,000
Pibe, S.A.	-	4,500
	<u>-</u>	<u>13,500</u>

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

## LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en balboas)

---

### 12. Capital en acciones

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

### 13. Gastos de personal

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Salarios	77,406	35,415
Representación	36,488	24,161
Patronales	18,254	9,766
Incentivos	9,560	6,324
Décimo tercer mes	8,961	8,961
Prima de antigüedad	2,065	2,065
Vacaciones	-	9,776
	<u>152,734</u>	<u>96,468</u>



## LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en balboas)

---

### 14. Gastos generales y administrativos

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Reparación y mantenimiento	135,241	189,074
Teléfono y electricidad	123,131	134,324
Honorarios	80,447	119,923
Impuestos	37,289	56,313
Seguros	13,501	18,192
Publicidad	10,299	215
Cargos bancarios	2,966	905
Oficina	693	988
Otros	425	370
Atención empleados	355	-
Cuentas malas	-	8,132
	<u>404,347</u>	<u>528,436</u>

### 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 2011, el impuesto sobre la renta para las personas jurídicas deberá calcularse de acuerdo a las siguientes tarifas:

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

## LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en balboas)

---

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 2020 la Compañía generó una pérdida por lo cual no se generó impuesto causado, el siguiente cuadro se muestra para efectos comparativos.

<b>Método Tradicional</b> <b>La Coruña Investments, S.A.</b>	Año terminado el 31 de diciembre de	
	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
Pérdida neta, financiera	(40,789)	(222,043)
Menos:		
Ingresos exentos	15,610	12,561
Arrastre de pérdida	-	-
Más: gastos no deducibles	<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdida neta, fiscal	<u>(56,399)</u>	<u>(234,604)</u>
Impuesto sobre la renta (25%)	<u>-</u>	<u>-</u>

Para el año 2019, la Compañía presentó 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 fue aprobada mediante Resolución No.201-7686. La Dirección General de Ingresos (DGI) en esta misma resolución otorgó autorización para que se determine su impuesto sobre la renta utilizando el método tradicional para los períodos fiscales 2019, 2020 y 2021.

## LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en balboas)

---

<b>Método CAIR</b>	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
<b>La Coruña Investments, S.A.</b>		
Ingresos gravables netos	<u>1,694,626</u>	<u>1,583,593</u>
Renta neta gravable (4.67%)	<u>79,139</u>	<u>73,954</u>
Impuesto sobre la renta (25%)	<u>19,784</u>	<u>18,488</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 2021.

### 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 2021  
(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 disponible 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>2021</u>		<u>2020</u>	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
<b>Activos financieros</b>				
Efectivo disponible	335,968	335,968	447,401	447,401
Depósito a plazo fijo	450,000	450,000	-	-
Efectivo en fideicomiso	623,977	623,977	826,930	826,930
Total de activos financieros	<u>1,409,945</u>	<u>1,409,945</u>	<u>1,274,331</u>	<u>1,274,331</u>
	<u>2021</u>		<u>2020</u>	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
<b>Pasivos financieros</b>				
Bonos por pagar, neto	15,124,812	15,124,812	15,741,584	15,741,584
Total de pasivos financieros	<u>15,124,812</u>	<u>15,124,812</u>	<u>15,741,584</u>	<u>15,741,584</u>

## **LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(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, 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 2021  
(Cifras en balboas)

### 17.3. Riesgo de liquidez y financiamiento

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

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

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

	2021		
	<u>Importe</u>	<u>Hasta un año</u>	<u>Más de un año</u>
<b><u>Activos financieros</u></b>			
Efectivo disponible	335,968	335,968	-
Depósito a plazo fijo	450,000	450,000	-
Efectivo en fideicomiso	623,977	623,977	-
Cuentas por cobrar	217,436	217,436	-
Gastos pagados por adelantado y otros activos	180,178	27,236	152,942
	<u>1,807,559</u>	<u>1,654,617</u>	<u>152,942</u>
	<u>Importe</u>	<u>Hasta un año</u>	<u>Más de un año</u>
<b><u>Pasivos financieros</u></b>			
Bonos por pagar	15,124,812	651,688	14,473,124
Cuentas por pagar	16,998	16,998	-
	<u>15,141,810</u>	<u>668,686</u>	<u>14,473,124</u>

## LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en balboas)

	2020		
	Importe	Hasta un año	Más de un año
<b><u>Activos financieros</u></b>			
Efectivo disponible	447,401	447,401	-
Efectivo en fideicomiso	826,930	826,930	-
Cuentas por cobrar	279,144	279,144	-
Gastos pagados por adelantado	286,156	27,273	258,883
	<u>1,839,631</u>	<u>1,580,748</u>	<u>258,883</u>
<b><u>Pasivos financieros</u></b>			
Bonos por pagar	15,741,584	586,380	15,155,204
Cuentas por pagar	32,962	32,962	-
	<u>15,774,546</u>	<u>619,342</u>	<u>15,155,204</u>

### 17.4. Riesgo operacional

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.