

**REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES**

ACUERDO 18-00

(De 11 de octubre de 2000)

Modificado por el Acuerdo No.8-2004 de 20 de diciembre de 2004

ANEXO No. 2

**FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACION
TRIMESTRAL**

Periodo terminado el 31 de diciembre de 2021

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 QUE HA REGISTRADO: Bonos Corporativos por hasta \$17,096,000 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

PERSONA DE CONTACTO DEL EMISOR: Roger Guerra Morales

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

I PARTE

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A.

Liquidez

Con base a la información de los Estados Financieros para el periodo que termino el 31 de diciembre de 2021, La Empresa mantiene un capital de trabajo positivo de \$291,939 y una razón corriente positiva de 1.4 lo cual contribuye a cumplir con los compromisos adquiridos y continuar con el plan de trabajo y desarrollo previstos. En cuanto a su capacidad de repago, la empresa generaba hasta esa fecha el efectivo necesario para cubrir con sus obligaciones a corto y largo plazo lo cual ha realizado en los primeros seis meses de este año.

	Diciembre de 2021	Septiembre de 2021	Junio de 2021	Marzo de 2021	Diciembre de 2020
Liquidez:					
Capital de trabajo	291,939	368,775	839,640	803,092	775,735
Razon Corriente	1.31	1.4	1.99	2.03	1.96
Rotacion de cuentas por cobrar	62 dias	67 dias	120 dias	57 dias	73 dias

B. Recursos de Capital

Al 31 de diciembre de 2021, la empresa mantenía 30 acciones de capital emitidas y en circulación de un capital autorizado de 500 acciones de conformidad con lo estipulado en la Ley y en el Pacto Social; al cierre de este periodo que termino el 31 de diciembre de 2021 muestra un pasivo total de \$15,400,789 y un capital en negativo de \$(807,088)

Los esfuerzos de la empresa en estos momentos de lenta reactivación económica debido a la pandemia estamos enfocados en mantener los porcentajes de ocupación actuales y así poder cumplir con las obligaciones adquiridas. Sin embargo La empresa también mantiene suficientes reservas lo que nos permite hasta el momento cumplir con el repago de sus compromisos y poder mejorar el capital de trabajo.

C. Resultados de las Operaciones

De acuerdo al análisis realizado para este periodo terminado el 31 de diciembre de 2021, se muestra que los ingresos tuvieron un ligero aumento si los comparamos con el periodo anterior, esto debido a la crisis actual producto del COVID-19 hemos tenido que negociar con clientes la disminución de los cánones de arrendamientos, hemos tratado de mantener los clientes actuales sin embargo han habido retiros de clientes, aunque notamos que para finales de 2021 se nota que la economía se esta reactivando en este sector.

Por otro lado a pesar de que los ingresos tuvieron un ligero aumento, hemos logrado disminuir los gastos generales debido a una mayor contención del gasto. La administración está tratando de usar los recursos más eficientemente que nos permita mantener los gastos regulares de la operación.

D. Análisis de perspectivas

Las proyecciones planificadas nos muestran que para el próximo trimestre debemos tener un pequeño incremento en los ingresos aunque todavía seguimos afectados por la crisis causada por el COVID 19, esperamos lograr mantener la operatividad y mantener los clientes actuales. Para el próximo trimestre esperamos que las operaciones de la empresa no se vean tan afectadas como en el año anterior y así mantener un rango estable y sostenido.

Ven Anexo 1

II PARTE
ESTADOS FINANCIEROS

III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

No Aplica

IV PARTE
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Se acompaña adjunta la Certificación del Fiduciario al final de los estados financieros no auditados

V PARTE
DIVULGACIÓN

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No. 18-00 de 11 de octubre del 2000, el emisor está divulgando el Informe de Actualización Trimestral correspondiente al periodo que termino el 31 de diciembre 2021 entre los inversionistas y el público en general, dentro de los sesenta días posteriores al cierre del trimestre.

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

Se mantiene publicada en la página web de la Bolsa de Valores

<http://www.panabolsa.com>



2. Fecha de divulgación

Será divulgado aproximadamente el 2 de febrero de 2022 en el sitio antes mencionado.

FIRMA(S)

El Informe de Actualización Trimestral se mantiene firmado por la o las personas que, individual o conjuntamente, ejercen la representación legal del emisor, según su Pacto Social. El nombre de cada persona que suscribe deberá estar escrito debajo de su firma.



Raimundo Casimiro Lopez
Representante Legal
LA CORUÑA INVESTMENTS

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
(NO AUDITADOS)**

AL 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

Contenido

	<u>Páginas</u>
Informe de los auditores independientes	1
Estado de situación financiera	2
Estado de resultados	3
Estado de cambio en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 - 27



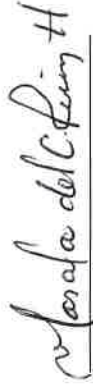


Señores
Junta Directiva
LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.
Panamá, República de Panamá

Los estados financieros de La Coruña Investments, S.A. al 31 de diciembre de 2021, incluyen el estado de situación financiera y los estados de resultados, cambios en la deficiencia de activos y flujos de efectivo, por el periodo terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

En nuestra revisión los estados financieros interinos antes mencionado por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, fueron preparados conforme a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).



Marcela del C. Ruiz H.
C.P.A. 1275

2 de febrero de 2022
Panamá, República de Panamá

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
31 DE DICIEMBRE DE 2021
(Cifras en balboas)

ACTIVO	Notas	DICIEMBRE	DICIEMBRE
		2021 (No Auditado)	2020 (Auditado)
Activos corrientes			
Efectivo disponible	4	335,968	447,401
Efectivo en fideicomiso	4	623,977	826,930
Cuentas por cobrar	5	229,989	279,144
Gastos pagados por anticipado y otros activos, porción	8	38,486	27,273
		1,228,420	1,580,748
Activos no corrientes			
Efectivo-Plazo Fijo	4	450,000	0
Propiedades de inversión	6	12,762,339	13,353,097
Gastos pagados por anticipado y otros activos, porción no corriente	8	152,942	258,883
		13,365,281	13,611,980
Total de activos		14,593,701	15,192,728
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Bonos por pagar, porción corriente	10	660,504	586,380
Cuentas por pagar		16,997	32,962
Alquileres cobrados por adelantado		68,352	0
Depositos de garantía	7	156,677	154,800
Gastos acumulados por pagar		33,951	30,870
Total de Pasivos Corrientes		936,481	805,012
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar, porción a largo plazo	10	14,464,308	15,155,204
Cuentas por pagar accionistas	9	0	13,500
Total de Pasivos No Corrientes		14,464,308	15,168,704
		15,400,789	15,973,716
Total de pasivos			
Patrimonio			
Capital autorizado, 500 acciones sin valor nominal, 30 emitidas y en circulación	11	30,000	30,000
Déficit acumulado		-819,278	-793,376
Impuesto Complementario		-17,810	-17,612
Total de patrimonio del accionista		-807,088	-780,988
Total de pasivos y patrimonio		14,593,701	15,192,728

0

0

Las notas que se acompañan 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)

	Notas	IV Trimestre		Acumulado	
		2021 (No Auditado)	2020 (No Auditado)	2021 (No Auditado)	2020 (Auditado)
INGRESOS:					
Ingresos por Alquiler		341,210	259,448	1,473,149	1,341,237
Otros ingresos		54,704	54,953	219,026	242,357
Intereses		6,297	3,145	15,610	12,561
Total de ingresos		402,211	317,547	1,707,785	1,596,155
Gastos Generales y Administrativos:					
Personal	12	39,225	24,591	152,734	96,468
Perdida crediticia esperada			38,952		38,952
Gastos Generales y administrativos	13	98,546	213,489	404,347	528,436
Total de gastos		137,771	277,032	557,081	663,856
Utilidad Antes de Intereses y Depreciación		264,440	40,515	1,150,704	932,299
Otros Gastos:					
Intereses		176,058	134,105	573,847	551,583
Depreciación y amortización	6	150,690	150,690	602,759	602,759
Total de Otros gastos		326,748	284,795	1,176,606	1,154,342
Ganancia antes del Impuesto sobre la renta		-62,308	-244,280	-25,902	-222,043

Las notas que se acompañan 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)

	Acciones	Déficit	Impuesto	Total del
	Comunes	Acumulado	complementario	Patrimonio de los Accionistas
Saldo al 31 de diciembre de 2019 (Auditado)	30,000	-571,333	-17,086	-558,419
Impuesto complementario pagado			-526	-526
Perdida - 2020		-222,043		-222,043
		0		0
Saldo al 31 de diciembre de 2020 (Auditado)	30,000	-793,376	-17,612	-780,988
Impuesto complementario pagado			-198	-198
Perdida al 31 de diciembre de 2021		-25,902		-25,902
Saldo al 31 de diciembre de 2021 (No Auditado)	30,000	-819,278	-17,810	-807,088

Las notas que se acompañan 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)

	Notas	
	2021 (No Auditado)	2020 (Auditado)
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Ganancia neta (Pérdida)	-25,902	-222,043
Conciliación de la ganancia (pérdida) del año con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:		
Depreciación y amortización	602,759	602,759
Flujo de efectivo de operación previo a los movimientos en el capital de trabajo:	576,857	380,716
Cuentas por cobrar	49,155	-156,951
Gastos pagados por anticipado y otros activos	94,728	103,786
Depósitos de garantía	1,877	-1,072
Cuentas por pagar	-15,965	-19,610
Alquileres cobrados por adelantado	68,352	
Gastos e impuestos acumulados por pagar	3,081	7,058
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	778,085	313,927
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Ajuste propiedad de inversión	0	-2
Compra de mobiliario	-12,000	
Flujos de efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de	-12,000	-2
Flujos de Efectivo de las Actividades de financiamiento		
Bonos por pagar	-616,772	-142,564
Dividendos pagados	-13,500	0
Impuesto complementario	-199	-526
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	-630,471	-143,090
Aumento (Disminución) del efectivo	135,614	170,835
Efectivo al inicio del año	1,274,331	1,103,496
Efectivo al final del periodo	1,409,945	1,274,331
	0	
Efectivo disponible	335,968	447,401
Efectivo en fideicomiso	623,977	826,930
Plazo Fijo	450,000	0
	1,409,945	1,274,331

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

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 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 a alquiler de locales comerciales y oficinas.

La empresa 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 se 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 Este, Ave. Centenario, edificio DIPROSA. Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía mantiene 4 empleados permanentes.

Los estados financieros de la compañía fueron autorizados para su emisión por la Gerencia de la Compañía el 2 de febrero 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 importantes

Las principales políticas de contabilidad adoptadas se presentan a continuación:

2.1. Declaración de cumplimiento

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

El estado financiero comprende un estado de situación financiera, un estado de resultados o pérdida, un estado de cambios en el patrimonio, un estado de flujos de efectivo, y notas explicativas, por los nueve terminados el al 31 de diciembre de 2021.

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

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

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

2.2. Base de medición

Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo al método 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 presentan cifras en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar el Dólar (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal y funcional.

2.4. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.5. Instrumentos financieros

Reconocimiento inicial y medición:

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

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en balboas)

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

Medición posterior de los activos financieros:

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

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

Deterioro de los activos financieros:

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

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

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

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en balboas)

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

Para los activos financieros medidos al costo amortizado, si el monto de la pérdida por deterioro decrece en un período subsecuente y el decrecimiento puede ser relacionado objetivamente a un evento ocurrido después que el deterioro fue reconocido, la pérdida por deterioro previamente reconocido es reversado (ya sea directamente o mediante el ajuste a la cuenta de provisión para cuentas por cobrar comerciales) a través de ganancia o pérdida. Sin embargo, la reversión no debe dar lugar a un importe en libros que excede al costo amortizado que hubiese tenido un activo financiero si el deterioro o no se hubiese reconocido a la fecha que se reversa el deterioro.

Baja de los activos financieros:

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

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

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

Medición posterior de los pasivos financieros:

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

Otros pasivos financieros:

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

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

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en balboas)

Baja de los pasivos financieros:

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

2.6. Mobiliario y equipo

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

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

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

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

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

2.7. Propiedad de inversión

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

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

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

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

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

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

2.9. Deterioro de activo

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

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

2.10. Reconocimiento de activos y pasivos financieros

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

2.11. Bonos y deudas

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

2.12. Beneficios de jubilación empleados

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

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en balboas)

2.13. Provisiones

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

2.14. Ingresos

Los ingresos son reconocidos en función de que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y que puedan ser fácilmente medidos.

Ingresos por alquiler:

El ingreso por alquiler es reconocido en el estado de resultados en el momento en el momento en que existe la obligación del arrendador de cancelar la misma.

Otros ingresos:

Otros ingresos son reconocidos cuando se devengan.

2.15. Gasto de interés

Los intereses y otros costos incurridos relacionados con los préstamos 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 y diferido. 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.

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en balboas)

2.17. Cambios en políticas contables

Las políticas contables adoptadas por la Compañía para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2021 son congruentes con aquellas que fueron utilizadas para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2020.

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

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

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

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

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

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

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

NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes

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

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

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

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

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

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en balboas)

2.18. Cambios futuros en políticas contables

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

NIIF 16 Arrendamientos

El 13 de enero de 2016 se emitió la NIIF 16 Arrendamientos, la que reemplaza la NIC 17 Arrendamientos. La NIIF 4 Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento, SIC 15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y SIC -27 Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento. NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos y requiere que los arrendamientos contabilicen todos los arrendamientos bajo un único modelo en el estado de situación financiera, similar a la contabilización de arrendamientos financieros bajo NIC 17. La norma incluye dos exenciones de reconocimiento para arrendatarios- los arrendamientos de activos de “bajo valor” (por ej., computadoras personales) y los arrendamientos a corto plazo (es decir, arrendamientos con un plazo de 12 meses o menos). A la fecha de inicio de un arrendamiento, el arrendatario reconocerá un pasivo para hacer pagos de pagos de arrendamiento (es decir, el pasivo por el arrendamiento) y un activo representando el derecho de uso del activo subyacente durante el plazo del arrendamiento (es decir, el derecho de uso del activo). A los arrendatarios se les requerirá reconocer por separado los gastos de intereses del pasivo por el arrendamiento y el gasto de depreciación sobre el derecho de uso del activo.

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

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en balboas)

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

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

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

Interpretación CINIIF 23 La Incertidumbre Frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias

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

La Interpretación aborda específicamente lo siguiente:

Si una entidad considera tratamientos fiscales inciertos por separado

Los supuestos que realiza una entidad sobre el análisis de los tratamientos impositivos por parte de las autoridades fiscales.

Como una entidad determina la utilidad/perdida fiscal, las bases impositivas, las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos fiscales no utilizados y las tasas impositivas.

Como una entidad considera cambios en hechos y circunstancias.

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

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

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

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 reveladas 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 y equipo, y propiedad de inversión

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

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo está conformado por el disponible en las cuentas bancarias de la Coruña Investment, 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, de acuerdo al siguiente detalle:

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

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

	<u>Diciembre-21</u> (No Auditado)	<u>dic-20</u> (Auditado)
Caja menuda	150	150
Banco General, S.A.	63,915	3,223
Banco Aliado, S.A.	271,903	444,028
Subtotal efectivo y equivalentes de efectivo	335,968	447,401
Plazo Fijo-Inversion	450,000	0
Icaza Trust Corporation -Efectivo en Fideicomiso		
Fideicomiso FP 16-248 (Cuenta operativa)	1,370	203,992
Efectivo restringido como garantía para el pago de intereses a los tenedores de Bonos	622,606	622,938
Total efectivo en fideicomiso	623,977	826,930
Total efectivo disponible y en fideicomiso	1,409,945	1,274,331

5. Cuentas por cobrar

El detalle de las cuentas por cobrar es el siguiente:

	<u>Diciembre-21</u> (No Auditado)	<u>dic-20</u> (Auditado)
Cuentas por cobrar clientes	268,941	318,096
Menos: reserva para perdida crediticia esperada	(38,952)	(38,952)
	<u>229,989</u>	<u>279,144</u>

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

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

6. Propiedades de inversión

	Terreno	Edificio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2019	2,709,478	11,246,377	13,955,855
Depreciación		602,758	602,758
Saldo al 31 de diciembre de 2020	2,709,478	10,643,619	13,353,097
Adiciones		12,000	12,000
Depreciación		602,758	602,758
Saldo al 30 de diciembre de 2021	<u>2,709,478</u>	<u>10,052,861</u>	<u>12,762,339</u>
Costos	2,709,478	14,951,323	17,660,801
Depreciación acumulada		4,307,704	4,307,704
Saldo al 31 de diciembre de 2020	2,709,478	10,643,619	13,353,097
Costos	2,709,478	14,963,323	17,672,801
Depreciación acumulada		4,910,462	4,910,462
Saldo al 30 de diciembre de 2021	<u>2,709,478</u>	<u>10,052,861</u>	<u>12,762,339</u>

7. 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 (B/.154,800 - 2020).

8. Gastos pagados por anticipado y otros activos

	Diciembre-21 (No Auditado)	dic-20 (Auditado)
Deposito de Garantía	7,568	7,568
ITBMS	145,374	251,315
Impuesto sobre la renta adelantado	16,797	16,797
Licencia comercial pagada por adelantado	350	350
Adelanto a proveedor	11,250	
Seguros pagados por adelantado	10,089	10,126
	<u>191,428</u>	<u>286,156</u>
Porción corriente	<u>38,486</u>	<u>27,273</u>
Porción a largo plazo	<u>152,942</u>	<u>258,883</u>

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

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

9. Cuentas por pagar accionistas

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

	31 de Diciembre de	
	2021	2020
	(No Auditado)	(Auditado)
El Viñedo, S.A.	0	9,000
Pibe, S.A.	0	4,500
	0	13,500

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

10. Bonos por pagar

La Superintendencia del Mercado de Valores el día 31 de julio de 2017, mediante resolución SMV N° 294-17 de 7 de junio de 2017, autorizó la emisión de Bonos Corporativos para Oferta Pública por valor nominal de dieciocho millones trescientos mil dólares Norteamericanos USD \$ 18,300,000.00 moneda legal de los Estados Unidos de América. Los bonos fueron emitidos bajo dos series: la serie Senior por \$11,600,000.00 con plazo de 15 años y la serie subordinada por \$5,496,000.00 con plazo de hasta 50 años. Los bonos serie Senior devengan una tasa de interés variable con un mínimo de 5.25% al año sobre su saldo insoluto, pagaderos trimestralmente, vence el 31 de julio de 2032 y los bonos de la serie subordinada devengan una tasa de interés de acuerdo a las siguientes condiciones:

Cero por ciento (0%) en las fechas de pagos de interés que ocurran durante los doce (12) primeros meses desde la fecha de la emisión, cero por ciento (0%) cuando la relación EBITDA/Servicio de la Deuda de los Bonos garantizados sea igual o menor a 1.10 veces, 3.50% cuando la relación EBITDA/Servicio de la deuda de los bonos garantizados sea mayor a 1.10 veces pero igual o menor a 1.25 veces, 6.75% cuando la relación EBITDA/Servicio de la deuda de los bonos garantizados sea mayor a 1.25 veces pero igual o menor a 1.50 veces, 12.50% cuando la relación EBITDA/Servicio de la deuda de los bonos garantizados sea mayor a 1.50 veces. Y vence el 31 de julio 2067.

Al 31 de diciembre de 2021, se habían emitido US\$11, 600,000.00 de la serie senior y US\$5,496,000.00 de la serie subordinada.

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en balboas)

	Serie		Total
	Senior	Subordinada	
Emission de Bonos Corporativos	11,600,000	5,496,000	17,096,000
Abonos realizados	-1,971,188		-1,971,188
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>9,628,812</u>	<u>5,496,000</u>	<u>15,124,812</u>
Porcion a corto plazo	660,504	0	660,504
Porcion a largo plazo	8,968,308	5,496,000	14,464,308

Los bonos de la serie A (Bonos garantizados), están garantizados por un Fideicomiso de garantía con el Fiduciario Icaza Trust Corporation 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 publica 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.

11. Capital en acciones

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

<u>Diciembre-21</u>	<u>dic-20</u>
<u>(No Auditado)</u>	<u>(Auditado)</u>
<u>30,000</u>	<u>30,000</u>

1042

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
(Cifras en balboas)**12. Gastos de personal**

	III Trimestre Tres meses terminados el 31 de diciembre de	2020	(No auditado)	2020 (Auditado)	Acumulado Año terminado el 31 de diciembre de
	2021	2020			2020
Salarios	16,585	14,308	82,156	48,891	48,891
Gastos de representación	13,994	4,999	36,488	24,161	24,161
Gastos patronales	5,616	2,051	18,254	9,766	9,766
Décimo Tercer Mes	1,493	2,240	8,961	8,962	8,962
Prima de antigüedad	344	516	2,065	2,064	2,064
Incentivos	1,193	477	4,810	2,624	2,624
	39,225	24,591	152,734	96,468	96,468

13. Gastos generales y administrativos

	IV Trimestre Tres meses terminados el 31 de diciembre de	2020	(No auditado)	2020 (Auditado)	Acumulado Año terminado el 31 de diciembre de
	2021	2020			2020
Reparación y mantenimiento	-3,949	104,131	135,100	188,954	188,954
Teléfono y electricidad	46,665	55,380	123,130	134,324	134,324
Honorarios	39,220	26,330	80,447	119,924	119,924
Impuestos	12,293	17,744	37,289	56,313	56,313
Seguros	3,375	9,406	13,501	18,192	18,192
Otros				8,132	8,132
Cuentas malas	0		10,299	215	215
Publicidad	824	359	1,614	1,297	1,297
Gastos de oficina	118	139	2,967	905	905
Cargos bancarios					
	98,546	213,489	404,347	528,436	528,436

14. 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 partir del 1 de enero de 2010, el impuesto sobre la renta para las personas jurídicas, deberá calcularse de acuerdo a las siguientes tarifas:

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

MA

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de 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:

- a. La renta neta gravable calculada por el método establecido en este título, 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%).

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. Igualmente, los registros de la Compañía están sujetos a examen por las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento del Impuesto de Timbre.

13. 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.

Los 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 la cuales el menor nivel de información utilizadas para la medición del valor razonable no es observable.

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en balboas)

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:

	2021		2020	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros				
Efectivo disponible	335,968	335,968	447,401	447,401
Plazo Fijo-Inversion	450,000	450,000		
Efectivo en fideicomiso	623,977	623,977	826,930	826,930
Total de activos financieros	1,409,945	1,409,945	1,274,331	1,274,331
Pasivos financieros				
Bonos por pagar, neto	15,124,812	15,124,812	15,741,584	15,741,584

14. 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 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:

14.1. 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.

ML

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

notas de los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en balboas)

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.

14.2. Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan o 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 empresa no tiene inversiones.

14.3. Riesgo de liquidez y financiamiento

Consiste en el riesgo de que la Compañía encuentre dificultades al obtener los fondos para cumplir compromisos asociados a instrumentos financieros. La Administración prudente del riesgo de liquidez, asegura mantener suficiente efectivo el cual se obtiene a través de aportes de los accionistas y préstamos bancarios.

La Compañía maneja los riesgos de liquidez mediante el monitoreo continuo del flujo de efectivo previsto y asegurando mantener las facilidades crediticias no utilizadas.

Un análisis de la exposición del riesgo de liquidez de la Compañía a la fecha de los Estados financieros se muestra a continuación:



LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en balboas)

14.4. 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 inadecuado desarrollo de los procesos.

16 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, 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 de 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 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.

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.

Panamá, 9 de febrero de 2022

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 y enmendado bajo resolución SMV 252-20 del 8 de junio de 2020.

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:

Emissor	La Coruña Investments, S.A.
Monto total registrado:	US\$ 12,700,000.00
Total del patrimonio administrado del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021	US\$ 26,823,976.77
Título emitido:	Bonos CINV0525000732A Serie A
Serie cubierta por los bienes fideicomitidos:	a. 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, con un valor global de mercado de \$ 26,200,000.00 según avalúo fechado 19 de diciembre de 2019 realizado por Panamericana de Avalúos, S.A
Bienes Fideicomitidos para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de la Emisora a favor de los tenedores registrados:	b. Cesión de las pólizas de seguro sobre los bienes inmuebles listados en el literal a, anterior. c. Cuentas bancarias con un saldo consolidado de US \$623,976.77
Monto en circulación al 31 de diciembre de 2021	US\$ 9,628,812.00
Relación de cobertura del período	2.78 (total patrimonio administrado / monto en circulación)
Relación de cobertura establecida en el Prospecto (Patrimonio/Monto en circulación):	1.50
Cobertura Histórica de los últimos tres trimestres	Septiembre 2021: 2.74 Junio 2021: 2.70 Marzo 2021: 2.66

Sin otro particular al respecto, quedamos,
Atentamente,

ICAZA TRUST CORPORATION



Estefanía Alemán Arias
Gerente General y vicepresidente

Panamá, 9 de Febrero de 2022.

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 y enmendado bajo resolución SMV 252-20 del 8 de junio de 2020.

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 2021**, dicho fideicomiso mantiene en garantía a favor de los tenedores registrados de los bonos, (i) 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, 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 por cuenta del Fideicomiso y con un valor global de mercado de **\$ 26,200,000.00** según avalúo fechado 19 de diciembre de 2019 realizado por Panamericana de Avalúos, S.A (ii) pólizas de seguro de las fincas listadas anteriormente y (iii) cuentas bancarias con un saldo consolidado de US \$623,976.77 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


Estefanía Alemán Arias
Gerente General y vicepresidente