

**REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES**

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

ANEXO No. 1

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

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

Año terminado al 31 de diciembre de 2022

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

RAZON SOCIAL DEL EMISOR:

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

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

VALORES REGISTRADOS EN LA BOLSA DE VALORES

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

Detalles de la Oferta Pública de Bonos Corporativos:

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

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

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

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

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

PERSONA DE CONTACTO DEL EMISOR: Roger Guerra Morales

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

I PARTE

De conformidad con el Artículo 4 del Acuerdo No.18-00 de 11 de octubre del 2000, haga una descripción detallada de las actividades del emisor, sus subsidiarias y de cualquier ente que le

hubiese precedido, en lo que le fuera aplicable (Ref. Artículo 19 del Acuerdo No. 6-00 de 19 de mayo del 2000).

I. INFORMACION DE LA COMPAÑIA

A. Historia y Desarrollo de la Solicitante LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

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

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

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

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

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

B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

1. Junta Directiva:

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

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

2. Representante Legal

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

3. Administración de los negocios de la sociedad:

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

4. Contratos con partes relacionadas:

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

Otros Derechos:

En el pacto social no hay ninguna limitación de los derechos para ser propietarios de acciones de la Sociedad. No existe ninguna cláusula en el Pacto Social que limite o de otra forma restrinja el control accionario de la Sociedad LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

5. Estatutos:

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

6. Modificación del Capital:

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

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

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

C. Descripción del Negocio**1. Descripción de giro de negocios:**

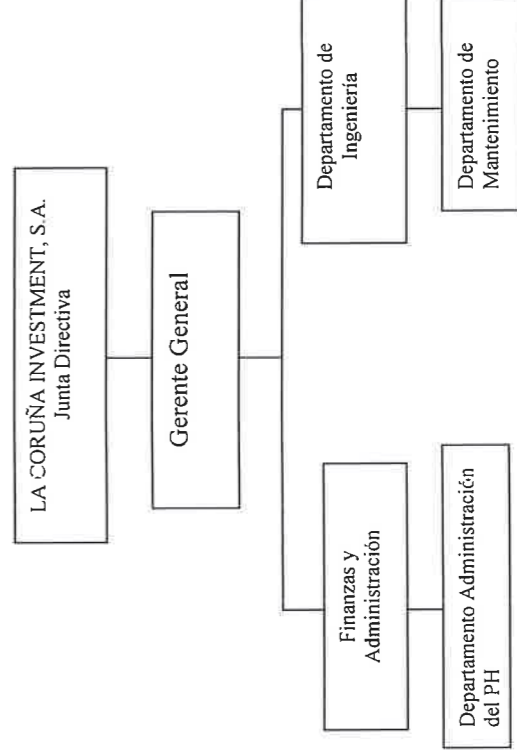
La información contenida en el presente documento se basa en el plan desarrollado por la empresa LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A. e indica el mejor estimado sobre el giro de negocios de la empresa. Sin embargo, ni LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A ni ninguno de sus directores, dignatarios, ejecutivos, ni asesores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

2. Descripción de la actividad

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

D. Estructura organizativa:

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



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

E. Propiedades, Plantas y Equipo:

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

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

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

G. Información sobre tendencias:

Durante el año 2022 el mercado inmobiliario se ha visto afectado debido al incremento de la oferta de oficinas y locales comerciales, aunado a esto la economía del país está afectada fuertemente y no ha crecido lo esperado. Este mercado ha tenido que ajustar los precios para poder mantenerse competitivo.

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

	31 de Diciembre de 2022	31 de Diciembre de 2021
Liquidez:		
Capital de trabajo	791,159	738,201
Razon Corriente	1.98	1.8
Rotacion de cuentas por cobrar	43 dias	53 dias

Activos

Los Activos totales que la empresa mantiene al 31 de diciembre de 2022 fueron por USD\$ 13,799,792

La empresa mantiene activos fijos (Propiedades de Inversión) que representan un porcentaje significativo en el total de activos. Al 31 de diciembre de 2022 representan el 88% de los activos totales.

La cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2022, representan el 0.56% del total de activos.

Al 31 de diciembre de 2022, los Estados Financieros Auditados muestran en Capital de Trabajo positivo por USD\$ 791,159 y refleja una razón corriente positiva de 1.98 este es el resultado de las medidas de optimizar los recursos por las limitaciones ocasionadas por la crisis actual producto del covid-19, nuestro objetivo es continuar trabajando y seguir manteniendo cada una de las operaciones que realiza la empresa. Esperamos que el próximo año ya la economía se haya reactivado al 100% y así los resultados de la empresa sean mejores que el 2022

B. Recursos de Capital:

La empresa mantenía al 31 de diciembre de 2022 un déficit acumulado de USD\$ 909,975 y un capital Social de USD\$ 30.000.00

Los pasivos corrientes están valorados en USD\$ 807,380 al 31 de diciembre de 2022, representando el 5.85% del total de pasivos.

C. Resultados de las Operaciones:

	31-dic-22	31-dic-21	Variación	%
Ingresos por Alquiler	1,463,705	1,473,149	(9,444)	(0.64)%
Otros Ingresos	283,144	221,477	61,667	27.84%
Intereses Ganados	23,492	15,610	7,882	50.49%
Total de ingresos	1,770,341	1,710,236	60,105	
Gastos Generales y administrativos	692,240	572,085	120,155	21.00%
Utilidad Antes de Intereses y Depreciación	1,078,101	1,138,151	(60,050)	(5.28)%
Eficiencia Operativa	64.21%	50.26%		

Eficiencia operativa: gastos generales y administrativos/utilidad bruta

De acuerdo al análisis realizado para el año terminado al 31 de diciembre de 2022, los ingresos totales de la empresa fueron de US\$ 1,770,341, en comparación con el periodo terminado en el 2021 que fueron de US\$ 1,710,236, reflejando una variación que indica un aumento en los ingresos totales por US\$ 60,105, en un 3.51% en comparación con el año anterior.

D. Análisis de perspectivas:

El periodo 2022 se mantuvo más o menos igual al anterior se pudo cumplir con casi todos los objetivos planteados en nuestro presupuesto financiero proyectado ya que la economía empezó a reactivarse favorablemente a pesar que todavía estamos conviviendo con la pandemia por el virus covid-19.

Para el año 2023 esperamos que mejor mucho más la economía y que ya hayamos vuelto a la normalidad en un 100% y por ende nuestra actividad, seguiremos con todos nuestros esfuerzos para colocar los locales vacíos, seguir siendo agresivos en el mercado, ver cómo se desarrolla este sector inmobiliario y competir en todos los términos, también mantener los clientes actuales enfocados en un servicio de alto nivel y personalizado.

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

- 1- Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

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

Raimundo Casimiro López Arango – Presidente / Director

Nacionalidad: panameño

Fecha de Nacimiento: 17 de junio de 1964

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

Teléfono: (507) 271-5616/271-0765

Email: calopez@cableonda.net

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




Yauda Kuzniecky Levit – Secretario y Director

Nacionalidad: panameña
Fecha de Nacimiento: 19 de enero de 1934
Domicilio Comercial: Edificio PH Torre Banco General, Calle Aquilino De La Guardia, Piso 21, Oficina 2102, Ciudad de Panamá
No. de Teléfono: (507) 264-4866/269-3320
Email: yaudak@kuzco.com

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

Alfredo López Arango – Tesorero/Director

Nacionalidad: panameña
Fecha de nacimiento: 25 de octubre de 1975
Domicilio comercial: Costa del Este, Ave. Centenario, Edificio G-40
No. de Teléfono: (507) 271-0037
Email: alfredolopezarango@gmail.com

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

Dani Ariel Kuzniecky Barak – Asesor Externo

Nacionalidad: panameña
Fecha de Nacimiento: 16 de agosto 1962
Domicilio Comercial: Edificio PH Torre Banco General, Calle Aquilino De La Guardia, Piso 21, Oficina 2102, Ciudad de Panamá
Teléfono: (507) 264-4866/269-3320
Email: danik@kuzco.com

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

Manuel Lopez Arango – Asesor Externo

Nacionalidad: panameño
Fecha de Nacimiento: 17 de julio 1969



Domicilio Comercial: Costa del Este, Avenida Centenario Edificio G-40
No. de Teléfono: 2715616, 271-0765
Email: manuelopez@cableonda.net

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

2. Ejecutivos y Administradores:

Los ejecutivos principales del Emisor son las siguientes personas:

Roger Alberto Guerra Morales – Contralor

Nacionalidad: panameña
Fecha de Nacimiento: 6 de marzo de 1958
Domicilio Comercial: Costa del Este, Avenida Centenario Edificio G-40
Teléfono: (507) 271-0037
Email: rogerguerra@cableonda.net

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

3. Asesor Legal

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

Los Asesores Legales confirman que el Emisor es una sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la Republica de Panamá, que los actos referentes a esta emisión han sido debidamente aprobados por los órganos corporativos pertinentes del Emisor y una vez emitidos los Bonos constituirán obligaciones validas legales y exigibles de la misma. Lo antes expuesto consta en nota que reposa en la Comisión Nacional de Valores, al igual que en los archivos de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. como documentos de referencia pública.

4. Auditores.

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

Achurra Navarro y Asociados Leading Edge Alliance
Ubicación: Urbanización Los Angeles, Ave. Los Periodistas, calle Tael, C-7
Teléfono: (507) 260-5709/ 5716 / 5718
Fax: (507) 260-57.09



Web: www.anleading.com

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

B. Compensación:

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

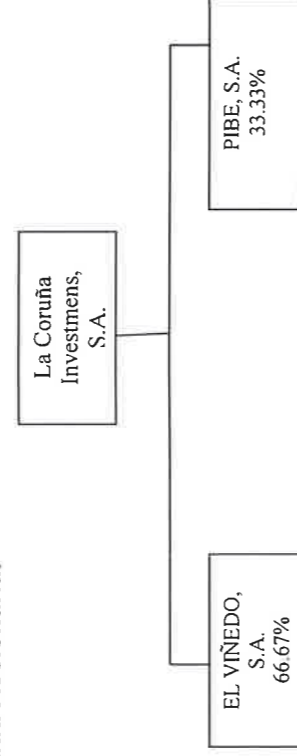
C. Prácticas de la Directiva:

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

D. Empleados:

Al 31 de Diciembre de 2022 LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A. cuenta con una planilla de 6 empleados que laboran en la parte administrativa y operativa.

E. Propiedad Accionaria:



IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

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

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

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

B. Presentación tabular de la composición accionaria del emisor.

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

C. Persona controladora

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

D. Cambios en el control accionario

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

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

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

VI. TRATAMIENTO FISCAL**A. Impuesto sobre la Renta**

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

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

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

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

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

C. Impuesto sobre la Renta con respecto a intereses

De conformidad con el artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de Julio de 1999, modificado por la ley No. 8 del 15 de marzo de 2010, prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del Impuesto Sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados ante la Comisión Nacional de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado. Si lo bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma descrita, los intereses que se paguen a los tenedores de los bonos causarían un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual deberá ser retenido en la fuente por el Emisor.



VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN**A. Resumen de la Estructura de Capitalización****1. Acciones y títulos de participación**

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

2. Títulos de Deuda

La Superintendencia del Mercado de Valores el día 31 de julio de 2017, mediante resolución SMV No. 297-17 del 7 de junio de 2017, autorizo la emisión de Bonos Corporativos para Oferta Pública por valor nominal de hasta dieciocho millones trecientos mil Dólares Norteamericanos US\$18,300,000.00, moneda legal de los Estados Unidos de América. Los Bonos fueron emitidos bajo dos series: la serie Senior por US\$ 11, 600,000 con plazo de 15 años. Los bonos serie Senior devengan una tasa de interés variable equivalente al CME Term Secured Overnight Finance Rate (CME Term SOFR o SOFR a Plazo) a 3 meses más margen de intermediación de 3% anual, con un mínimo de 5.25% al año y tasa máxima de siete por ciento (7%) anual sobre su saldo insoluto, pagaderos trimestralmente, vence el 15 de septiembre de 2035.

Al 31 de diciembre de 2022, se habían emitido US\$ 11, 600,000.00 de la serie Senior y US\$ 5, 496,000 de la Serie Subordinada.

	Serie Senior	Serie Subordinada	Total
Emission de bonos corporativos	11,600,000	5,496,000	17,096,000
Abonos realizados	-2,622,876		-2,622,876
Saldo al 31 de diciembre de 2022	8,977,124	5,496,000	14,473,124
Porción a corto plazo	582,616		582,616
Porción a Largo plazo	8,394,508	5,496,000	13,890,508

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

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

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

suscritas por el precio que estime conveniente, siempre que no sea inferior al ofrecido a las accionistas. A menos que la Junta Directiva resuelva otra cosa, tal notificación se hará por correo certificado.

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

Presentamos un resumen financiero de los resultados de operación y cuentas del Balance del año 2021, en la presentación tabular que se incluye a continuación.

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

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Año 2022	Año 2021	AÑO 2020
Ingresos Totales	1,770,341	1,710,236	1,596,155
Margen Operativo	61%	67%	58%
Gastos Generales y Administrativos	692,240	572,085	663,856
Utilidad o Pérdida Neta	1,078,101	1,135,151	932,299
Acciones emitidas y en circulación	30	30	30
Utilidad o Pérdida por Acción	35,936.7	37,938.37	31,076.63
Depreciación y Amortización	607,127	605,092	602,759
Intereses por financiamiento	546,784	573,848	551,583
Utilidades o pérdidas recurrentes	(75,810)	(40,789)	(222,043)

BALANCE GENERAL	Año 2022	Año 2021	AÑO 2020
Activo Circulante	1,598,539	1,665,867	1,580,745
Activos Totales	13,799,792	14,578,815	15,192,729
Pasivo Circulante	807,380	927,666	805,013
Deuda a Largo Plazo	13,786,055	14,473,124	15,168,704
Capital Pagado	30,000	30,000	30,000
Déficit acumulado	(909,975)	(834,165)	(793,376)
Total Patrimonio	(898,096)	(821,975)	(780,988)
RAZONES FINANCIERAS:			
Dividendo/Acción	n/a	n/a	n/a
Deuda Total/Patrimonio	Déficit	Déficit	Déficit
Capital de Trabajo	791,159	738,201	775,735
Razón Corriente	1.98	1.80	1.96
Utilidad Operativa /Gastos Financieros	1.56	1.98	1.69

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

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

**V PARTE
DIVULGACIÓN**

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

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

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

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

2. Fecha de divulgación.

La fecha de divulgación será aproximadamente el 29 de marzo de 2023



Raimundo Casimiro Lopez A
8-238-847

PRESIDENTE y REPRESENTANTE LEGAL



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Licda. Norma Marlenis Velasco C.

NOTARIA PÚBLICA DUODÉCIMA

TELS.: 223-9423
223-4258

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

Fax: 223-9429

COPIA

13

marzo

23

ESCRITURA N° _____ DE _____ DE _____ DE 20 _____

POR LA CUAL:

HORARIO:

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

Sábados

9:00 am a 12:00 pm

DECLARACION JURADA



NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1 ----- DECLARACION NOTARIAL JURADA DEFINITIVA No. 281 -----

2 En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito No tarial del mismo
3 nombre, a los TRECE (13) días del mes de MARZO de dos mil veintitrés (2023), ante mí,
4 **NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO**, Notaria Pública Duodécima del Circuito
5 Notarial de Panamá, portadora de la cédula de identidad personal número ocho-doscientos
6 cincuenta-trescientos treinta y ocho (8-250-338), compareció ante mí, **RAIMUNDO**
7 **CASIMIRO LÓPEZ ARANGO**, varón, mayor de edad, portador de la cédula de identidad
8 personal No. 8-238-847, casado, ingeniero, vecino de esta ciudad, actuando en su calidad de
9 Director, Tesorero y Representante Legal, **ALFREDO LÓPEZ ARANGO**, varón, panameño,
10 mayor de edad, con cédula No.8-499-301, Tesorero, **ROGER ALBERTO GUERRA**, varón,
11 panameño, mayor de edad, casado, Contador Público Autorizado, vecino de esta ciudad, con
12 cédula de identidad personal número 4-125-1015, en su calidad de Gerente de Finanzas y
13 Contralor, todos de la sociedad **LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.**, debidamente inscrita en
14 la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, bajo la Ficha 699759, Documento
15 1769771, con domicilio en Avenida Centenario, No. G-40, corregimiento de Parque Lefevre,
16 Distrito de Panamá, ciudad de Panamá, personas a quienes conozco a fin de dar cumplimiento a
17 las disposiciones contenidas en el Acuerdo ocho – dos mil (8-2000) de la Superintendencia del
18 Mercado de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia, bajo la gravedad
19 de juramento conforme al artículo trescientos ochenta y cinco (385) del Código Penal, que tipifica
20 y sanciona el delito de falso testimonio, lo siguiente: -----

21 a)Que cada uno de los Firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente a LA
22 **CORUÑA INVESTMENTS, S.A.**-----

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

28 c)Que a su juicio los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida
29 en los mismos representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los
30 resultados de las operaciones de **LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.**, para el período

[Handwritten signature]

1 correspondiente de uno (1) de enero de dos mil veintiuno (2022) al treinta y uno (31) de diciembre
2 de dos mil veintiuno (2022).-----

3 d) Que los firmantes son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos
4 con la empresa; han diseñado los mecanismos del control interno que garanticen que todo la
5 información de importancia sobre LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A., sean de conocimiento
6 particularmente durante período en el que los reportes han sido preparados; han evaluado la
7 efectividad de los controles internos de y sus subsidiarias sean de conocimiento particularmente
8 durante el periodo en el que los reportes han ido preparados; han evaluado la efectividad de los
9 controles internos de LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A. dentro de los noventa (90) días
10 previos a la emisión de los Estados Financieros; han presentado en los Estados Financieros sus
11 conclusiones sobre la efectividad de los controles con base en las evaluaciones efectuadas a la
12 fecha que cada uno de los firmantes han revelado a los Auditores LA CORUÑA INVESTMENTS,
13 S.A., lo siguiente: 1. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y
14 operación de los controles internos que puedan afectar negativamente la capacidad de LA
15 CORUÑA INVESTMENTS, S.A. para registrar, procesar y reportar información financiera e
16 indicando a los Auditores cualquier actividad existente en los controles internos. 2. Cualquier
17 fraude, de importancia, o no que involucre a la Administración u otros empleados que ejerzan un
18 rol significativo en la ejecución de los controles internos de LA CORUÑA INVESTMENTS,
19 S.A., 3. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los Auditores externos la existencia o no de
20 cambios significativos en los controles internos de LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A., o
21 cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con
22 posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con
23 respecto a deficiencia o debilidades de importancia dentro de la empresa. Esta declaración la
24 hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores.-----

25 Por otro lado, EL DECLARANTE hace constar: 1. Que ha verificado cuidadosamente sus
26 nombres y apellidos, el número de su documento de identidad y aprueba este instrumento
27 conforme está redactado. 2. Que la declaración contenida en este documento corresponden a la
28 verdad y a lo que ha expresado libremente y que asume de modo exclusivo, la responsabilidad
29 sobre lo manifestado por ella. 3. Que sabe que la notaría responde sólo por la regularidad formal
30 de los instrumentos que autoriza, no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes ni de



1 la autenticidad o integridad de las mismas.-----

2 leída como le fue esta declaración a los compareciente en presencia de los Testigos Instrumentales

3 ALEXIS GUERREL RODRIGUEZ, con cédula de identidad personal número ocho-

4 cuatrocientos ochenta y seis- seiscientos siete (8-486-607) y SIMION RODRIGUEZ, con cédula

5 de identidad personal número nueve- ciento setenta y cuatro- doscientos (9-174-200), ambos

6 mayores de edad, panameños, vecinos de esta ciudad, a quienes conozco, y son hábiles para



7 ejercer el cargo, lo encontraron conforme, le impartieron su aprobación y para constancia la

8 firman todos juntos con los testigos, por ante mí, el Notario que doy fe.




RAIMUNDO CASIMIRO LÓPEZ ARANGO,

Director, Tesorero y Representante Legal



ALFREDO LÓPEZ ARANGO

Tesorero


ROGER ALBERTO GUERRA

Contador Público Autorizado



Simion Rodriguez
 Testigo


Alexis Guerrel Rodriguez
 Testigo


NORMA-MARLENIS VELASCO CEDEÑO
 Notaría Pública Duodécima





ICAZA TRUST CORPORATION

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

Panamá, 9 de febrero de 2023.

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 2022**, 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, 458121, 458122, 458123, 458124, 458125, 458126, 458132, 458133, 458135, 458136, 458137, 458138, 458139, 458140, 458141, 458142, 458143, 458144, 458145, 458146, 458147, 458148, 458149, 458150, 458151, 458152, 458153, 458154, 458155, 458156, 458157, 458158, 458159, 458160, 458161, 458162, y 458163 debidamente registradas en la sección de Propiedad del Registro Público de Panamá a nombre del Fiduciario por cuenta del Fideicomiso y con un valor global de mercado de **USD \$ 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 **USD \$664,037.57** para garantizar el cumplimiento de las obligaciones del Emisor, derivadas de la oferta pública del Programa Rotativo de Bonos Corporativos autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante resolución enunciada en el párrafo anterior, por un valor nominal de hasta doce millones sefectedientos mil dólares (US\$12,700,000.00), en moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y cuyo monto en circulación a la fecha asciende a **USD \$ 8,977,124.00**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

Sin otro particular al respecto, quedamos,

Atentamente,
ICAZA TRUST CORPORATION



José Aquilino Bizaiz S.
Director



Panamá, 9 de febrero de 2023.

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:

Emisor	La Coruña Investments, S.A.
Monto total registrado:	US\$ 12,700,000.00
Total del patrimonio administrado del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022	US\$ 26,864,037.57
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 \$664,037.57
Monto en circulación al 31 de diciembre de 2022	US\$ 8,977,124.00
Relación de cobertura del período	2.99 (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 2022: 2.94 Junio 2022: 2.89 Marzo 2022: 2.83

Sin otro particular al respecto, quedamos,

Atentamente,

ICAZA TRUST CORPORATION


Joaquín Díaz, S.
Director



REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL



Róger Alberto
Guerra Morales



4-125-1015

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 06-MAR-1956
LUGAR DE NACIMIENTO: CHIRIQUÍ, DAVID
SEXO: M TIPO DE SANGRE: O+
EXPEDIDA: 26-OCT-2021 EXPIRA: 26-OCT-2036



Róger Alberto Guerra Ull

TTE TRIBUNAL
ELECTORAL

EL TRIBUNAL ELECTORAL DEL PODER JUDICIAL
DIRECTOR NACIONAL DE CEELECCIÓN

Róger Alberto Guerra Ull



93C60NI0004

4-125-1015

Róger Alberto Guerra Ull

Róger Alberto Guerra Ull

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

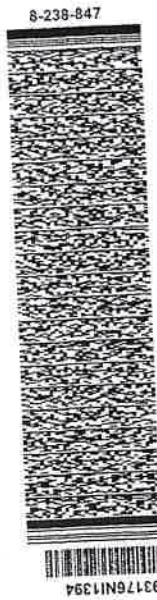
Raimundo Casimiro
Lopez Arango



8-238-847

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 17-JUN-1964
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMA, PANAMA
SEXO: M
EXPIDIDA: 21-FEB-2017 TIPO DE SANGRE:

Raimundo Lopez Arango



TTE TRIBUNAL
ELECTORAL
LA PAZ EN LA JUSTICIA

DIRECCION NACIONAL DE CENDU, S.A.

[Signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Alfredo
Lopez Arango



NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 25-OCT-1975
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO: M TIPO DE SANGRE:
EXPEDIDA: 11-DIC-2015 EXPIRA: 11-DIC-2025

8-499-301



Alfredo Lopez Arango



8-499-301

Alfredo Lopez Arango

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

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

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

"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 2022

Contenido

	<u>Páginas</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 5
Estado de Situación Financiera	6
Estado de Resultados	7
Estado de Cambios en el Patrimonio	8
Estado de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros	10 - 35



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 2022, los estados de resultados, cambios en el patrimonio, 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 2022, la Compañía mantiene propiedad de inversión por B/.12,147,581 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 adicciones, 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 millones trecientos mil) se comprometió a cumplir de manera requisito y obligaciones financieras. (Nota 11).

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 (NIA), 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 (NIA), 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 Encargado; Roy J. Achurra, Gerente de Auditoría; Francisco Gonzalez, Supervisor.

Francisco Gonzalez

21 de marzo de 2023
Panamá, República de Panamá

Luis Oscar Navarro

Luis Oscar Navarro
Socio
C.P.A. 3359

Roberto

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

Activos	Notas	2022	2021
Activos corrientes:			
Efectivo disponible	4	381,785	335,968
Efectivo en fideicomiso	4	664,038	623,977
Depósito a plazo fijo	4 y 18	450,000	450,000
Cuentas por cobrar clientes, neto	5	77,210	217,436
Gastos pagados por anticipado y otros activos, porción corriente	10	25,506	27,236
Anticipo a proveedor		-	11,250
Total de activos corrientes		1,598,539	1,665,867
Activos no corrientes:			
Gastos pagados por anticipado y otros activos, porción no corriente	10	47,269	152,942
Mobiliario y equipo, neto	6	6,403	9,667
Propiedad de inversión, neto de depreciación	7 y 11	12,147,581	12,750,339
Total de activos no corrientes		12,201,253	12,912,948
Total de activos		13,799,792	14,578,815
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Bonos por pagar, porción corriente	7 y 11	582,616	651,688
Cuentas por pagar proveedores	8	26,972	16,998
Depósitos de garantía	9	171,676	156,677
Gastos acumulados e impuestos por pagar		26,116	102,303
Total de pasivos corrientes		807,380	927,666
Pasivos no corrientes:			
Bonos por pagar, porción no corriente	7 y 11	13,890,508	14,473,124
Total de pasivos no corrientes		13,890,508	14,473,124
Total de pasivos		14,697,888	15,400,790
Patrimonio:			
Capital en acciones	12	30,000	30,000
Impuesto complementario		(18,121)	(17,810)
Déficit acumulado		(909,975)	(834,165)
Total de patrimonio		(898,096)	(821,975)
Total pasivos y patrimonio		13,799,792	14,578,815

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 2022
(Cifras en balboas)

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingresos:			
Alquiler		1,463,705	1,473,149
Otros ingresos		283,144	221,477
Intereses		<u>23,492</u>	<u>15,610</u>
Total de ingresos		1,770,341	1,710,236
Gastos:			
Personal	13	174,844	152,734
Generales y administrativos	14	500,892	404,347
Pérdida crediticia esperada	5	<u>16,504</u>	<u>15,004</u>
Total de gastos		692,240	572,085
Utilidad antes de gastos financieros y depreciación		1,078,101	1,138,151
Gastos financieros	11	546,784	573,848
Depreciación	6 y 7	<u>607,127</u>	<u>605,092</u>
Total de gastos financieros y depreciación		1,153,911	1,178,940
Pérdida		<u>(75,810)</u>	<u>(40,789)</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 2022

(Cifras en balboas)

Capital en acciones	Impuesto complementario	Déficit acumulado	Total de patrimonio
30,000	(17,612)	(793,376)	(780,988)
-	(198)	-	(198)
-	-	(40,789)	(40,789)
30,000	(17,810)	(834,165)	(821,975)
-	(311)	-	(311)
-	-	(75,810)	(75,810)
30,000	(18,121)	(909,975)	(898,096)

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 2022

(Cifras en balboas)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Pérdida	(75,810)	(40,789)
Conciliación de la pérdida neta con el efectivo neto de las actividades de operación:		
Depreciación	607,127	605,092
Cambios netos en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar clientes, neto	140,226	61,708
Anticipo a proveedor	1,730	(11,250)
Gastos pagados por anticipado y otros activos	116,923	105,978
Depósitos en garantía	14,999	1,877
Cuentas por pagar proveedores	9,974	(15,964)
Gastos acumulados e impuestos por pagar	(76,187)	71,432
Impuesto complementario	(311)	(198)
	<u>738,671</u>	<u>777,886</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Depósito a plazo fijo	-	(450,000)
Mobiliario y equipo, neto	(1,105)	(12,000)
	<u>(1,105)</u>	<u>(462,000)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión	(1,105)	(462,000)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Bonos por pagar	(651,688)	(616,772)
Cuentas por pagar accionistas	-	(13,500)
	<u>(651,688)</u>	<u>(630,272)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento	(651,688)	(630,272)
Aumento (disminución) de efectivo	85,878	(314,386)
Efectivo al inicio del año	959,945	1,274,331
Efectivo al final del año	<u>1,045,823</u>	<u>959,945</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(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 2022, la Compañía tiene tres (3) empleados permanentes.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más significativas

Las principales políticas de contabilidad adoptadas se presentan a continuación:

2.1. Declaración de cumplimiento

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

2.2. Base de medición

Los estados financieros de La Coruña Investment, S.A. han sido preparados sobre la base de costo histórico o costo amortizado.

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.

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

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 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.

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 periodo 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:

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

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

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

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

Activos financieros - Evaluación del modelo de negocio

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

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

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.

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

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 cumpliera 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.

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 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 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.

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

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

ii. Activos financieros no derivados - Medición

Partidas por cobrar

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

iii. Pasivos financieros no derivados - Medición

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

Compensación

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

Deterioro de activos

Activos financieros no derivados

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

- 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 2022
(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 cliente 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.

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

- Dificultades financieras significativas del emisor o del cliente
- Un incumplimiento o un suceso de mora de más de sesenta (60) días

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

- La reestructuración de un crédito o adelanto por parte de la Compañía en términos que este no consideraría de otra manera
- Se está convirtiendo en probable que el cliente 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.

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.

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

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.

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

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

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.

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 de contratos con clientes.

Ingresos por alquiler

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

Otros ingresos

Los otros ingresos, son reconocidos cuando se devengan.

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

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.

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.

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

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).

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>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Efectivo disponible</u>		
Caja menuda	150	150
Banco General, S.A.	244,733	63,915
Banco Aliado, S.A.	<u>136,902</u>	<u>271,903</u>
Total efectivo disponible	<u>381,785</u>	<u>335,968</u>
Efectivo en fideicomiso		
Icaza Trust Corporation (Fiduciaria)		
Efectivo como garantía para el pago de capital e intereses a los tenedores de los Bonos (cuenta de reserva)	623,264	622,606
Fideicomiso FP 16-248 (cuenta operativa)	<u>40,774</u>	<u>1,371</u>
Total de efectivo en fideicomiso	<u>664,038</u>	<u>623,977</u>
Total de efectivo disponible y en fideicomiso	<u>1,045,823</u>	<u>959,945</u>

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Depósitos a plazo fijo</u>		
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>450,000</u>

5. Cuentas por cobrar, neto

El detalle de las cuentas por cobrar es el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Clientes	77,210	212,419
Otras	-	5,017
	<u>77,210</u>	<u>217,436</u>

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

	Antigüedad				
	Corriente	30 a 60 días	61 a 90 días	91 a 120 días	Total
2022	<u>35,364</u>	<u>5,651</u>	<u>2,277</u>	<u>33,918</u>	<u>77,210</u>
2021	<u>122,362</u>	<u>15,706</u>	<u>18,606</u>	<u>55,745</u>	<u>212,419</u>

cuentas por cobrar:

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.

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cuentas por cobrar vigentes	43,292	138,068
Cuentas por cobrar vencidas, no deterioradas	<u>33,918</u>	<u>74,351</u>
	<u>77,210</u>	<u>212,419</u>

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cuenta por cobrar vencidas, no deterioradas: Mayor a 91 días	<u>33,918</u>	<u>74,351</u>

Al 31 de diciembre de 2022, los saldos que se encuentran a más de noventa y un (91) días se encuentran fuera de los términos de pago según políticas de la Compañía, sin embargo, las mismas no están deterioradas.

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

6. Mobiliario y equipo, neto

	Mobiliario	Equipo	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	-	-	-
Adiciones	12,000	-	12,000
Depreciación	2,333	-	2,333
Saldo al 31 de diciembre de 2021	9,667	-	9,667
Depreciación	3,264	-	3,264
Saldo al 31 de diciembre de 2022	6,403	-	6,403
Costos	56,542	14,568	71,110
Depreciación acumulada	46,875	14,568	61,443
Saldo al 31 de diciembre de 2021	9,667	-	9,667
Costos	56,542	14,568	71,110
Depreciación acumulada	50,139	14,568	64,707
Saldo al 31 de diciembre de 2022	6,403	-	6,403

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

7. Propiedad de inversión, neto de depreciación

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	2,709,478	10,643,620	13,353,098
Depreciación	-	602,759	602,759
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>2,709,478</u>	<u>10,040,861</u>	<u>12,750,339</u>
Depreciación	-	602,758	602,758
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>2,709,478</u>	<u>9,438,103</u>	<u>12,147,581</u>
Costos	2,709,478	14,951,323	17,660,801
Depreciación acumulada	-	4,910,462	4,910,462
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>2,709,478</u>	<u>10,040,861</u>	<u>12,750,339</u>
Costos	2,709,478	14,951,323	17,660,801
Depreciación acumulada	-	5,513,220	5,513,220
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>2,709,478</u>	<u>9,438,103</u>	<u>12,147,581</u>

Las fincas que componen la propiedad de inversión se encuentran cedidas al Fideicomiso de Garantía (Ver Nota No.11).

8. Cuentas por pagar proveedores

Las cuentas por pagar proveedores comprenden principalmente montos pendientes de cancelar por compras comerciales, inventarios y cuentas dentro del giro normal de la Compañía.

El período de crédito promedio tomado para cancelar las obligaciones con proveedores es de sesenta (60) a noventa (90) días.

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

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

9. Depósitos de garantía

Al 31 de diciembre de 2022, los depósitos de garantía corresponden a depósitos de inquilinos compuestos por valor de B/.171,676 (2021 - B/.156,677).

10. Gastos pagados por anticipado y otros activos

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
ITBMS	39,701	145,374
Impuesto sobre la renta estimado	16,797	16,797
Seguros pagados por adelantado	8,359	10,089
Depósito de garantía	7,568	7,568
Crédito de tasa única	350	350
	<u>72,775</u>	<u>180,178</u>
Porción corriente	<u>25,506</u>	<u>27,236</u>
Porción no corriente	<u>47,269</u>	<u>152,942</u>

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

11. 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>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Serie A (Bonos Garantizados)</u> A partir de 2022 los bonos serie Senior devengan tasa de interés variable equivalente al CMTE Term Secured Overnight Finance Rte (CME Term SOFR o SOFR plazo) a 3 meses mas margen de intermeditación de 3% anual, con un mínimo de 5.25% al año y tasa máxima de 7% anual, pagaderos trimestralmente, vence el 2 de junio de 2035. En 2021 Interés variable con un mínimo de 5.25% anual sobre su saldo insoluto, pagaderos trimestralmente, con vencimiento el 31 de julio 2032.	8,977,124	9,628,812

Serie B (Bonos Subordinados no Acumulativos)

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

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

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

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

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

Total de bonos emitidos

	<u>5,496,000</u>	<u>5,496,000</u>
Total de bonos emitidos	<u>14,473,124</u>	<u>15,124,812</u>
Porción corriente	<u>582,616</u>	<u>651,688</u>
Porción no corriente	<u>13,890,508</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 2022

(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.SMV-428-22 de 22 de diciembre de 2022, de la Superintendencia del Mercado de Valores, se modificaron los siguientes términos y condiciones de la Serie A y B de los Bonos Corporativos:

- Tasa de interés: Los bonos garantizados devengaran una tasa de interés anual equivalente al CME Term Secured Overnight Financing Rate (CME Term SOFR o SOFR a plazo).
- Redención anticipada de los bonos: Se modifica la condición para redención anticipada de los bonos garantizados hasta que se cumpla el octavo (8vo) año contado a partir de la fecha de emisión.
- 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, mediante Resolución No.SMV-428-22 de 22 de diciembre de 2022, se modifica la fecha de vencimiento de los bonos Serie A el 2 de junio de 2035.

Los intereses pagados por la emisión de bonos fueron en 2022 B/.546,784 y (2021 - B/.573,848).

12. Capital en acciones

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

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

13. Gastos de personal

	Año terminado el 31 de diciembre de <u>2022</u>	2021
Salarios	93,340	77,406
Representación	36,657	36,488
Patronales	22,437	18,254
Incentivos	9,571	9,560
Décimo tercer mes	8,962	8,961
Prima de antigüedad	2,065	2,065
Vacaciones	1,812	-
	<u>174,844</u>	<u>152,734</u>

14. Gastos generales y administrativos

	Año terminado el 31 de diciembre de <u>2022</u>	2021
Teléfono y electricidad	170,502	123,131
Reparación y mantenimiento	154,069	135,241
Honorarios	111,754	80,447
Impuestos	37,034	37,289
Seguros	13,671	13,501
Publicidad	10,299	10,299
Alquiler	1,354	-
Otros	1,088	425
Cargos bancarios	537	2,966
Oficina	465	693
Atención empleados	119	355
	<u>500,892</u>	<u>404,347</u>

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

15. Impuesto sobre la renta

De acuerdo como establece el artículo 699 del Código Fiscal, modificado por el artículo 9 de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010 con vigencia a partir del 1 de enero de 2011, el impuesto sobre la renta para las personas jurídicas deberá calcularse de acuerdo con las siguientes tarifas:

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

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

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

El cálculo de impuesto sobre la renta para el período 2022, fue mediante el método tradicional. Para el período 2022, la Compañía generó una pérdida por lo cual no se generó impuesto causado, el siguiente cuadro se muestra para efectos comparativos.

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Método Tradicional		
La Coruña Investments, S.A		
Pérdida neta, financiera	(75,810)	(40,789)
Menos:		
Ingresos exentos	<u>(23,492)</u>	<u>(15,610)</u>
Pérdida neta, fiscal	<u>(99,302)</u>	<u>(56,399)</u>
Impuesto sobre la renta (25%)	<u>-</u>	<u>-</u>

Para el año 2022, la Compañía presentará 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 será evaluada y revisada para su aprobación.

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

Método CAIR	2022	2021
La Coruña Investments, S.A		
Ingresos gravables netos	<u>1,746,849</u>	<u>1,694,626</u>
Renta neta gravable (4.67%)	<u>81,578</u>	<u>79,139</u>
Impuesto sobre la renta (25%)	<u>20,394</u>	<u>19,785</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 2022.

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.

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

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(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:

	<u>2022</u>		<u>2021</u>	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros				
Efectivo disponible	381,785	381,785	335,968	335,968
Depósito a plazo fijo	450,000	450,000	450,000	450,000
Efectivo en fideicomiso	664,038	664,038	623,977	623,977
Gastos pagados por anticipado y otros activos	72,775	72,775	180,178	180,178
Total de activos financieros	1,568,598	1,568,598	1,590,123	1,590,123
	<u>2022</u>		<u>2021</u>	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Pasivos financieros				
Bonos por pagar, neto	14,473,124	14,473,124	15,124,812	15,124,812
Cuentas por pagar proveedores	26,972	26,972	16,998	16,998
Total de pasivos financieros	14,500,096	14,500,096	15,141,810	15,141,810

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(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 2022
(Cifras en balboas)

17.3. Riesgo de liquidez y financiamiento

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

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

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

	2022		
	Importe	Hasta un año	Más de un año
Activos financieros			
Efectivo disponible	381,785	381,785	-
Depósito a plazo fijo	450,000	450,000	-
Efectivo en fideicomiso	664,038	664,038	-
Cuentas por cobrar clientes, neto	77,210	77,210	-
Gastos pagados por adelantado y otros activos	72,775	25,506	47,269
	<u>1,645,808</u>	<u>1,598,539</u>	<u>47,269</u>
Pasivos financieros			
Bonos por pagar	14,473,124	582,616	13,890,508
Cuentas por pagar proveedores	26,972	26,972	-
	<u>14,500,096</u>	<u>609,588</u>	<u>13,890,508</u>

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

	2021		
	Importe	Hasta un año	Más de un año
<u>Activos financieros</u>			
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>Pasivos financieros</u>			
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>

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.

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

18. Hecho de importancia

A la de emisión de los estados financieros la Compañía realizó transacciones las cuales son consideradas como hechos de importancia.

- El 15 de marzo de 2023, se cancelaron los fondos del depósito a plazo fijo, fondos que fueron utilizados para redención de Bonos Serie A por valor de B/.443,816.



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

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

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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



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

Informe de los Auditores Independientes y
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022

Contenido

	<u>Páginas</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 4
Estado de Situación Financiera	5
Estado de Resultados	6
Estado de Cambios en el Patrimonio	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9 - 13

Sub *dy*

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía La Coruña FP 16-248, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, los estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía La Coruña FP 16-248, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Base de la Opinión

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

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

Asuntos claves de la auditoría

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



Otra Información

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

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

Énfasis en el asunto

Base contable y restricción de uso

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

Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros

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

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

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

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

Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nosotros también:

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

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



Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con 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:

- Atendiendo específicamente el Capítulo III "Ejercicio de la Profesión", Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.
- 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.

Luis Oscar Navarro & Asociados

Luis Oscar Navarro

10 de marzo de 2023
Panamá República de Panamá

Luis Oscar Navarro
Socio
C.P.A. 3359

Luis Oscar Navarro

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

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

Activos	Notas	2022	2021
Activos corrientes			
Depósitos en banco	4	664,038	623,977
Bienes inmuebles	5	26,200,000	26,200,000
Total de activos		26,864,038	26,823,977
Patrimonio			
Aportes del Fideicomitente		26,900,137	26,854,975
Déficit acumulado		(36,099)	(30,998)
Total de patrimonio		26,864,038	26,823,977

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

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

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingresos:		
Intereses ganados	8,563	11,811
Total de ingresos	8,563	11,811
Gastos:		
Honorarios y gastos de agente Fiduciario	(12,112)	(12,005)
Honorarios profesionales	(1,284)	(1,284)
Honorarios legales	(268)	(268)
Gastos bancarios	-	(37)
Total de gastos	(13,664)	(13,594)
Pérdida neta	(5,101)	(1,783)

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



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

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

	Aportes del Fideicomitente	Déficit acumulado	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2020	27,056,145	(29,215)	27,026,930
Aportes al patrimonio	1,774,154	-	1,774,154
Retiros al patrimonio	(1,975,324)	-	(1,975,324)
Pérdida neta	-	(1,783)	(1,783)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	26,854,975	(30,998)	26,823,977
Aportes al patrimonio	1,802,643	-	1,802,643
Retiros al patrimonio	(1,757,481)	-	(1,757,481)
Pérdida neta	-	(5,101)	(5,101)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	26,900,137	(36,099)	26,864,038

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

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

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Pérdida neta	(5,101)	(1,783)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo de las actividades de operación:		
Ingresos por intereses	(8,563)	(11,811)
Efectivo generado de operaciones:		
Intereses cobrados	<u>8,563</u>	<u>11,811</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación	(5,101)	(1,783)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aportes de patrimonio fideicomitido	1,802,643	1,774,154
Retiros de patrimonio fideicomitido	<u>(1,757,481)</u>	<u>(1,975,324)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento	45,162	(201,170)
Aumento (disminución) neto de efectivo	40,061	(202,953)
Efectivo al inicio del año	<u>623,977</u>	<u>826,930</u>
Efectivo al final del año	<u>664,038</u>	<u>623,977</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

1. Información general

El Fideicomiso es administrado por el Fiduciario Icaza Trust Corporation sociedad incorporada bajo las leyes de la República de Panamá y opera bajo Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, la cual le permite efectuar negocios de fideicomisos de acuerdo a la Resolución FID No.12-996 y Resolución SBP-FID No.006-2020.

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

Mediante Resolución SMV No.294-17 del 7 de junio de 2017, modificada por la Resolución SMV No.252-20 del 08 de junio de 2020, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, se autoriza a La Coruña Investments, S.A. a ofrecer Bonos Corporativos de Serie A (Bonos Garantizados), hasta por la suma de B/.12,700,000 y Serie B (Bonos Subordinados no Acumulativos) hasta por la suma de B/.5,600,000.

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

El total del Patrimonio del Fideicomiso asciende a la suma de B/.26,864,038 (2021: B/.26,823,977) de los cuales la suma de B/.664,038 (2021: B/.623,977) se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de B/.26,200,000 (2021: B/.26,200,000) están conformados por los bienes inmuebles a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.5.

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

Al 31 de diciembre de 2022, la Cobertura de Garantía representa el 2.99%, la cual resulta de dividir el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados entre el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación.

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

2. Bases para la preparación de los estados financieros

2.1. Base de medición

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía La Coruña FP 16-248, al 31 de diciembre de 2022, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

2.2. Moneda funcional y de presentación

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

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1. Estimaciones y juicios realizados

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

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

3.2. Bienes inmuebles

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

3.3. Ingresos

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

3.4. Gastos

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

4. Depósitos en banco

Al 31 de diciembre de 2022, los depósitos en banco se componen de lo siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cuenta de Reserva - Banco Aliado, S.A.	623,264	622,606
Cuenta Operativa - Banco Aliado, S.A.	<u>40,774</u>	<u>1,371</u>
	<u>664,038</u>	<u>623,977</u>

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

5. Bienes Inmuebles

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

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/.26,200,000 (2021: B/.26,200,000) según informes de los Avaluadores Panamericana de Avalúos, de fecha 18 de diciembre de 2019.

Al 31 de diciembre de 2022, los derechos hipotecarios se componen de lo siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bienes inmuebles	<u>26,200,000</u>	<u>26,200,000</u>

6. Marco regulatorio

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

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

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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

7. Impuesto sobre la renta

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

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

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso no generó renta gravable.

8. Evento subsecuente

Los avalúos fueron entregados posterior al cierre por un valor de B/.24,165,000 según informes de los Avaluadores Panamericana de Avalúos, de fecha 7 de noviembre de 2022. Para el período 2023 se procederá actualizar las cifras en libros.

9. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros fueron aprobados por la Gerencia de la Fiduciaria el 10 de marzo de 2023.

