

**REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES**

**ACUERDO 18-00
(De 11 de octubre de 2000)
Modificado por el Acuerdo No.8-2004 de 20 de diciembre de 2004**

ANEXO No. 2

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

Periodo terminado el 31 de diciembre de 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 QUE HA REGISTRADO: Bonos Corporativos por hasta \$17,096,000 en Bonos Emitidos en dos series, Serie Senior y Serie Subordinada

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

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

PERSONA DE CONTACTO DEL EMISOR: Roger Guerra Morales

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

I PARTE

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

- A. **Liquidez**
Con base a la información de los Estados Financieros para el periodo que termino el 31 de diciembre de 2022, La Empresa mantiene un capital de trabajo positivo de \$796,807 y una razon corriente positiva de 1.99 lo cual contribuye a cumplir con los compromisos adquiridos y continuar con el plan de trabajo y desarrollo previstos. En cuanto a su capacidad de repago, la empresa generaba hasta esa fecha el efectivo necesario para cubrir con sus obligaciones a corto y largo plazo lo cual ha realizado en todo el año 2022.

	Diciembre de 2022	Septiembre de 2022	Junio de 2022	Marzo de 2022	Diciembre de 2021
Liquidez:					
Capital de trabajo	796,807	815,211	764,124	745,651	738,201
Razon Corriente	1.99	1.97	1.86	1.79	1.79
Rotacion de cuentas por cobrar	43 dias	52 dias	72 dias	43 dias	62 dias

B. Recursos de Capital

Al 31 de diciembre de 2022, la empresa mantenía 30 acciones de capital emitidas y en circulación de un capital autorizado de 500 acciones de conformidad con lo estipulado en la Ley y en el Pacto Social; al cierre de este periodo que termino el 31 de diciembre de 2022 muestra un pasivo total de \$14,695,282 y un capital en negativo de \$(892,446)

Los esfuerzos de la empresa este año 2022 en estos momentos que vive el país con una económica con una recuperación lenta debido en parte a la pandemia entre otras cosas, la empresa está enfocada en mantener los porcentajes de ocupación actuales y así poder cumplir con las obligaciones adquiridas. Sin embargo La empresa también mantiene suficientes reservas lo que nos permite hasta el momento cumplir con el repago de sus compromisos y poder mejorar el capital de trabajo.

C. Resultados de las Operaciones

De acuerdo al análisis realizado para este periodo terminado el 31 de diciembre de 2022, se muestra que los ingresos aumentaron en 3.5% si lo comparamos con el periodo anterior, seguimos con la política de negociar con clientes los cánones de arrendamientos, hemos tratado de mantener los clientes actuales sin embargo han habido retiros de clientes, aunque consideramos que para este periodo que termino el 31 de diciembre se nota que la economía se está reactivando en este sector y hemos logrado captar nuevos clientes que se han incorporados como nuevos inquilinos.

Por otro lado a pesar de que los ingresos aumentaron en un 3.5% comparado al periodo anterior, los gastos aumentaron levemente debido que se hicieron mantenimientos que estaban suspendidos temporalmente y que eran necesarias para el buen funcionamiento del edificio. Sin embargo la administración está tratando de usar los recursos más eficientemente que nos permita mantener los gastos regulares de la operación.

D. Análisis de perspectivas

Las proyecciones planificadas nos muestran que para el próximo trimestre debemos tener un pequeño incremento en los ingresos debido al alquiler de nuevas oficinas aunque todavía seguimos afectados por la crisis económica que vive el país, esperamos lograr mantener la operatividad y mantener los clientes actuales. Para el próximo trimestre esperamos que las operaciones de la empresa sigan mejorando como hasta ahora y así mantener un rango estable y sostenido.

Ven Anexo 1

**II PARTE
ESTADOS FINANCIEROS**

No Aplica

**III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES****IV PARTE
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

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

**V PARTE
DIVULGACIÓN**

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No. 18-00 de 11 de octubre del 2000, el emisor está divulgando el Informe de Actualización Trimestral correspondiente al periodo que termino el 31 de diciembre 2022 entre los inversionistas y el público en general, dentro de los sesenta días posteriores al cierre del trimestre.

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

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

<http://www.panabolsa.com>

2. Fecha de divulgación

Será divulgado aproximadamente el 13 de febrero de 2023 en el sitio antes mencionado.

FIRMA(S)

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



Casimiro Lopez Arango
Representante Legal
LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.



LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
(NO AUDITADOS)

AL 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

Páginas

Informe de los auditores independientes	1
Estado de situación financiera	2
Estado de resultados	3
Estado de cambio en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 - 29



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

Los estados financieros de La Coruña Investments, S.A. al 31 de diciembre de 2022, incluyen el estado de situación financiera y los estados de resultados, cambios en la deficiencia de activos y flujos de efectivo, por el periodo terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

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

En nuestra revisión los estados financieros interinos antes mencionado por los nueve meses terminados el 31 de diciembre de 2022, fueron preparados conforme a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).



Marcela del C. Ruiz H.

C.P.A. 1275

14 de febrero de 2023

Panamá, República de Panamá



LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

	Notas	2022 (No Auditado)	2021 (Auditado)
ACTIVO			
Activos corrientes			
Efectivo disponible	4	381,785	335,968
Efectivo en fideicomiso	4	664,038	623,977
Deposito a plazo fijo	4	450,000	450,000
Cuentas por cobrar	5	80,253	217,436
Anticipo a proveedor		0	11,250
Gastos pagados por anticipado y otros activos, porción	9	25,506	27,236
		<u>1,601,581</u>	<u>1,665,867</u>
Activos no corrientes			
Mobiliario y equipo, neto	6	6,403	9,667
Propiedades de inversión	7	12,147,581	12,750,339
Gastos pagados por anticipado y otros activos, porción no corriente	9	47,269	152,942
		<u>12,201,253</u>	<u>12,912,948</u>
Total de activos		<u>13,802,834</u>	<u>14,578,815</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Bonos por pagar, porción corriente	10	582,616	651,688
Cuentas por pagar		26,972	16,998
Depósitos de garantía	8	171,676	156,677
Gastos acumulados por pagar		23,510	102,303
Total de Pasivos Corrientes		<u>804,774</u>	<u>927,666</u>
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar, porción a largo plazo	10	13,890,508	14,473,124
Total de Pasivos No Corrientes		<u>13,890,508</u>	<u>14,473,124</u>
Total de pasivos			
		14,695,282	15,400,790
Patrimonio			
Capital autorizado, 500 acciones sin valor nominal, 30 emitidas v en circulación	11	30,000	30,000
Déficit acumulado		-904,327	-834,165
Impuesto Complementario		-18,122	-17,810
Total de patrimonio del accionista		<u>-892,449</u>	<u>-821,975</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>13,802,834</u>	<u>14,578,815</u>
		0	0

Las notas que se acioañan 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)

	Notas	IV Trimestre		Acumulado	
		2022 (No Auditado)	2021 (No auditado)	2022 (No auditado)	2021 Auditado
INGRESOS:					
Ingresos por Alquiler		357,839	341,210	1,463,705	1,473,149
Otros ingresos		74,570	54,704	283,144	221,477
Intereses		6,069	6,297	23,492	15,610
Total de ingresos		438,478	402,211	1,770,341	1,710,236
Gastos Generales y Administrativos:					
Personal	12	43,420	39,225	174,844	152,734
Gastos Generales y administrativos	13	172,961	98,546	511,748	404,347
Perdida crediticia esperada				0	15,004
Total de gastos		216,381	137,771	686,592	572,085
Utilidad Antes de Intereses y Depreciación		222,097	264,440	1,083,749	1,138,151
Otros Gastos:					
Intereses		165,915	176,058	546,784	573,848
Depreciación y amortización	6	151,782	150,690	607,127	605,092
Total de Otros gastos		317,697	326,748	1,153,910	1,178,940
Ganancia antes del Impuesto Sobre la Renta (Perdida)		-95,600	-62,308	-70,162	-40,789
Impuesto sobre la renta					
Ganancia (Perdida)		-95,600	-62,308	-70,162	-40,789

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

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.
 ESTADO DE CAMBIOS EN LA DEFICIENCIA DE ACTIVOS
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
 (Cifras en balboas)

	Acciones	Déficit	Impuesto	Total del
	Comunes	Acumulado	complementario	Patrimonio de los Accionistas
Saldo al 31 de diciembre de 2020 (Auditado)	30,000	-793,376	-17,612	-780,988
Impuesto complementario pagado			-198	-198
Perdida - 2021		-40,789		-40,789
Saldo al 31 de diciembre de 2021 (Auditado)	30,000	-834,165	-17,810	-821,975
Impuesto complementario pagado			-312	-312
Perdida - 2022		-70,162		-70,162
Saldo al 31 de diciembre de 2022 (No Auditado)	30,000	-904,327	-18,122	-892,449

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

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Cifras en balboas)

	2022	2021
	(No Auditado)	(Auditado)
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Ganancia neta (Pérdida)	-70,162	-40,789
Conciliación de la ganancia (pérdida) del año con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:		
Depreciación y amortización	607,127	605,092
Flujo de efectivo de operación previo a los movimientos en el capital de trabajo:	536,965	564,303
Cuentas por cobrar	137,183	61,708
Anticipo a proveedor	11,250	-11,250
Gastos pagados por anticipado y otros activos	107,403	105,978
Depósitos de garantía	14,999	1,877
Cuentas por pagar	9,974	-15,964
Gastos e impuestos acumulados por pagar	-78,793	71,432
Impuesto complementario	-312	-198
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	738,669	777,886
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Deposito a plazo fijo	0	-450,000
Compra de mobiliario	-1,104	-12,000
Flujos de efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de inversión	-1,104	-462,000
Flujos de Efectivo de las Actividades de financiamiento		
Bonos por pagar	-651,688	-616,772
Cuentas por pagar accionistas	-13,500	-13,500
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	-651,688	-630,272
Aumento (Disminución) del efectivo	85,877	-314,386
Efectivo al inicio del año	959,945	1,274,331
Efectivo al final del periodo	1,045,823	959,945
	0	
Efectivo disponible	381,785	335,968
Efectivo en fideicomiso	664,038	623,977
	1,045,823	959,945

Notas

6, 7

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

per ml

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de 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 a alquiler de locales comerciales y oficinas.

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

La oficina principal de la Compañía se encuentra ubicada en la Urbanización Costa Este, Ave. Centenario, edificio DIPROSA. Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía mantiene 4 empleados permanentes.

Los estados financieros de la compañía fueron autorizados para su emisión por la Gerencia de la Compañía el 14 de febrero de 2023. Dichos estados financieros serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas, sin modificaciones.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las principales políticas de contabilidad adoptadas se presentan a continuación:

2.1. Declaración de cumplimiento

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

El estado financiero comprende un estado de situación financiera, un estado de resultados o pérdida, un estado de cambios en el patrimonio, un estado de flujos de efectivo, y notas explicativas, por el año terminado el 31 de diciembre de 2022.

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

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

2.2. Base de medición

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

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

2.3. Moneda funcional y de presentación

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

2.4. Instrumentos financieros

Reconocimiento inicial y medición:

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

Un activo financiero o un pasivo financiero en el estado de situación financiera, 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.

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

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

Medición posterior de los activos financieros: 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 los primeros días 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

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

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

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

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

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

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

Activos financieros – Evaluación del modelo de negocio

La Compañía realiza una evaluación del negocio 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 afecta 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 periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), como también un margen de utilidad.

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

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

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.
Notas de los Estados Financieros
Por el terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

Activos financieros – Medición posterior y ganancias y pérdidas:

Activos financieros 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 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.

Activos financieros y pasivos financieros no derivados – Reconocimiento y baja en cuentas

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

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

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

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



LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.
Notas de los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)

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.

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



LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

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

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el 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 Compañía asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de sesenta días.

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

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

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

El periodo máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el periodo 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 las entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que la Compañía esperaba recibir).

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

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

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

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

Las correcciones del valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe de 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 del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a actividades a fin de cumplir con los procedimientos de la Compañía para la recuperación de los importes adeudados.

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

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

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 meses o menos.

2.6. Efectivo en fideicomiso

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

2.7. Cuentas por cobrar

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

2.8. Acciones de capital

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

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 CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

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

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

2.10. Propiedad de inversión

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

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

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

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

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

2.14. Reconocimientos de Ingresos

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

Ingresos por alquiler:

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

Otros ingresos:

Otros ingresos son reconocidos cuando se devengan.

2.15. Gasto de Financieros

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

2.16. Impuesto sobre la renta

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

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



LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

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

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

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

3.1. Mobiliario y equipo

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

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 Investment, S.A.

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

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

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>Diciembre 2022</u> (No Auditado)	<u>Diciembre 2021</u> (Auditado)
Caja menuda	150	150
Banco General, S.A.	136,902	63,915
Banco Aliado, S.A.	244,733	271,903
Subtotal efectivo y equivalentes de efectivo	381,785	335,968
Icaza Trust Corporation -Efectivo en Fideicomiso		
Fideicomiso FP 16-248 (Cuenta operativa)	40,774	1,371
Efectivo restringido como garantía para el pago de intereses a los tenedores de Bonos	623,264	622,606
Total efectivo en fideicomiso	664,038	623,977
Total efectivo disponible y en fideicomiso	1,045,822	959,945
<u>Deposito a plazo fijo</u>		
Deposito a plazo fijo con vencimiento al 15 de marzo de 2023 interes de 3.25%	450,000	450,000

5. Cuentas por cobrar

El detalle de las cuentas por cobrar es el siguiente:

	<u>Diciembre 2022</u> (No Auditado)	<u>Diciembre 2021</u> (Auditado)
Cuentas por cobrar clientes	134,209	212,419
Otras		5,017
Menos: reserva para perdida crediticia esperada	(53,956)	-
	80,253	217,436

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

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

	Corriente	30 a 60 días	61 a 90 días	91 a 120 días	Total
2022	32,817	6,240	2,688	92,463	134,209
2021	122,362	15,706	18,606	55,745	212,419

La reserva para pérdidas crediticias esperadas se estableció durante el periodo 2022 y 2021 de acuerdo a los efectos de la NIIF 9, como se detalla a continuación:

Saldo al inicio del año		2022	2021
Aumentos		(No Auditado)	(Auditado)
Menos: reserva para perdida crediticia esperada		-	38,952
		53,956	-
		<u>53,956</u>	<u>(38,952)</u>
			<u>-</u>

Las cuentas por cobrar clientes revelados incluyen los montos correspondientes a los canones de alquiler vigentes al cierre del periodo sobre el que se informa.

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

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

Cuentas por cobrar vigentes		2022	2021
Cuentas por cobrar vencidas, no deterioradas		(No Auditado)	(Auditado)
Cuentas por cobrar vencidas, deterioradas		39,057	138,068
		95,152	74,351
		<u>134,209</u>	<u>212,419</u>

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.
 Notas de los Estados Financieros
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
 (Cifras en balboas)

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

	<u>2022</u> (No Auditado)	<u>2021</u> (Auditado)
Cuentas por cobrar vencidas, no deterioradas:		
Mayor a 91 días	95,152	74,351
Cuentas por cobrar vencidas, deterioradas:		
	<u>95,152</u>	<u>74,351</u>

Al 31 de diciembre de 2022, los saldos que se encuentran a más de 91 días se encuentran fuera de los términos de pago según políticas de la Compañía, sin embargo, las mismas no están deterioradas. Las cuentas por cobrar deterioradas comprenden deudores con dificultades financieras, por lo que su recuperación dependerá de procesos judiciales y/o recuperación de garantías, si hubiere. La Compañía realizó estrategias bajo modificaciones a los contratos con clientes, para otorgar créditos a los diferentes clientes afectados por la pandemia del Covid-19

6. Mobiliario y equipo, neto

	<u>Mobiliario</u>	<u>Equipo</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	9,667	-	9,667
Adiciones	-	1,104	1,104
Depreciacion	(4,000)	(368)	(4,368)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>5,667</u>	<u>736</u>	<u>6,403</u>
Costos	54,209	15,672	69,881
Depreciacion acumulada	48,542	14,936	63,478
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>5,667</u>	<u>736</u>	<u>6,403</u>

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)**7. Propiedades de inversión**

	Terreno	Edificio	Total
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	2,709,478	10,040,861	12,750,339
Adiciones		0	0
Depreciación		592,319	592,319
Saldo al 31 de diciembre de 2022	2,709,478	9,448,542	12,158,020
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	2,709,478	10,040,861	12,750,339
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	2,709,478	9,438,103	12,147,581

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

8. Depósitos de garantía

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

9. Gastos pagados por anticipado y otros

	Diciembre 2022 (No Auditado)	Diciembre 2021 (Auditado)
Deposito de Garantía	7,568	7,568
ITBMS	39,702	145,374
Impuesto sobre la renta adelantado	16,797	16,797
Licencia comercial pagada por adelantado	350	350
Seguros pagados por adelantado	8,359	10,089
	<u>72,775</u>	<u>180,178</u>
Porción corriente	25,506	27,236
Porción a largo plazo	47,269	152,942

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

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

10. Bonos por pagar

La Superintendencia del Mercado de Valores el día 31 de julio de 2017, mediante resolución SMV N° 294-17 de 7 de junio de 2017, autorizó la emisión de Bonos Corporativos para Oferta Pública por valor nominal de dieciocho millones trescientos mil dólares Norteamericanos USD \$ 18,300,000.00 moneda legal de los Estados Unidos de América. Los bonos fueron emitidos bajo dos series: la serie Senior por \$ 1,600,000.00 con plazo de 18 años y la serie subordinada por \$5,496,000.00 con plazo de hasta 50 años. Los bonos serie Senior devengan una tasa de interés variable equivalente al CME Term Secured Overnight Finance Rate (CME Term SOFR o SOFR A Plazo); a 3 meses mas margen de intermediación de 3% anual, con un mínimo de 5.25% al año y tasa máxima de siete por ciento (7%) anual, pagaderos trimestralmente, vence el 2 de junio de 2035 y los bonos de la serie subordinada devengan una tasa de interés de acuerdo a las siguientes condiciones:

Cero por ciento (0%) en las fechas de pagos de interés que ocurren durante los doce (12) primeros meses desde la fecha de la emisión, cero por ciento (0%) cuando la relación EBITDA/Servicio de la Deuda de los Bonos garantizados sea igual o menor a 1.05 veces, 1.40% cuando la relación EBITDA/Servicio de la Deuda de los Bonos Garantizados sea mayor a 1.05 veces pero igual o menor a 1.10 veces, 3.50% cuando la relación EBITDA/Servicio de la deuda de los bonos garantizados sea mayor a 1.10 veces pero igual o menor a 1.20 veces, 6.75% cuando la relación EBITDA/Servicio de la deuda de los bonos garantizados sea mayor a 1.20 veces pero igual o menor a 1.30 veces, 10% cuando la relación EBITDA/Servicio de la deuda de los bonos garantizados sea mayor a 1.30 veces pero igual o menor a 1.50 veces, 15% cuando la relación EBITDA/Servicio de la Deuda de los Bonos Garantizados sea mayor a 1.50 veces o cuando la Deuda Senior sea igual a cero. Y vence el 31 de julio 2067.

Al 31 de diciembre de 2022, se habían emitido US\$11, 600,000.00 de la serie senior y US\$5,496,000.00 de la serie subordinada.

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

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

	Serie		
	Senior	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 2022	<u>8,977,124</u>	<u>5,496,000</u>	<u>14,473,124</u>
Porcion a corto plazo	582,616	0	582,616
Porcion a largo plazo	8,394,508	5,496,000	13,890,508

Los bonos de la serie A (Bonos garantizados), están garantizados por un Fideicomiso de garantía con el Fiduciario Icaza Trust Corporation las siguientes fincas: De la finca 458092 a la finca 458102, de la finca 458106 a la finca 458115, de la finca 458119 a la finca 458126, de la finca 458132 a la finca 458133, de la finca 458135 a la finca 458163 de la sección de Propiedad del Registro Público de Panamá y registrados debidamente a nombre de la Fiduciaria, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones del Emisor, derivadas de la oferta publica del Programa Rotativo de Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta B/.12,700,000.00 (Doce millones setecientos mil dólares) en moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

11. Capital en acciones

	<u>Diciembre</u>	<u>Diciembre</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>(No Auditado)</u>	<u>(Auditado)</u>
500 acciones comunes autorizadas sin valor nominal, 30 emitidas y en circulación.	<u>30,000</u>	<u>30,000</u>

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022
(Cifras en balboas)**12. Gastos de personal**

	III Trimestre		Acumulado	
	Tres meses terminados el 31 de diciembre de	2021	Doce meses terminados el 31 de diciembre de	2021
Salarios	27,398	16,585	99,902	82,156
Gastos de representación	6,665	13,994	36,658	36,488
Gastos patronales	5,396	5,616	22,437	18,254
Décimo Tercer Mes	2,240	1,493	8,962	8,961
Prima de antigüedad	516	344	2,065	2,065
Incentivos	1,205	1,193	4,821	4,810
	43,420	39,225	174,844	152,734

13. Gastos generales y administrativos

	III Trimestre		Acumulado	
	Tres meses terminados el 31 de diciembre de	2021	Doce meses terminados el 31 de diciembre de	2021
Reparación y mantenimiento	32,056	-3,949	154,069	135,100
Teléfono y electricidad	59,376	46,665	170,502	123,130
Honorarios	53,589	39,220	111,754	80,447
Impuestos	12,248	12,293	37,034	37,289
Seguros	3,582	3,375	13,671	13,501
Otros	11,226	0	12,211	-
Publicidad	0	0	10,299	10,299
Gastos de oficina	779	824	1,670	1,614
Cargos bancarios	104	118	537	2,967
	172,961	98,546	511,748	404,347

14. Impuesto sobre la renta

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

Períodos fiscales	Tarifa
Del 2011 y siguientes	25%

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

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

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

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

De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del impuesto sobre la renta de las entidades constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años. Igualmente, los registros de la Compañía están sujetos a examen por las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento del Impuesto de Timbre.

13. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

Instrumentos Financieros con valor en libros aproximado al valor razonable

El valor en libros de ciertos activos financieros, incluyendo efectivo, y ciertos pasivos financieros incluyendo cuentas por pagar, por su naturaleza de corto vencimiento, es considerado igual a su valor razonable.

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

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

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

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

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 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:

	2022		2021	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Activos financieros				
Efectivo disponible	381,785	381,785	335,968	335,968
Plazo Fijo- Inversion	450,000	450,000	450,000	450,000
Efectivo en fideicomiso	664,038	664,038	623,977	623,977
Total de activos financieros	1,495,823	1,495,823	1,409,945	1,409,945
Pasivos financieros				
Bonos por pagar, neto	14,473,124	14,473,124	15,124,812	15,124,812

14. Administración de riesgos de instrumentos financieros

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

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

14.1. Riesgo de crédito

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

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

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

14.2. Riesgo de mercado

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

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

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

14.3. Riesgo de liquidez y financiamiento

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

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

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

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

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

	<u>Importe</u>	<u>Hasta un año</u>	<u>Mas de un año</u>
<u>Activos financieros</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	381,785	381,785	
Plazo Fijo-Inversion	450,000	450,000	
Efectivo en fideicomiso	664,038	664,038	
Cuentas por cobrar	80,253	80,253	
Gastos pagados por adelantado	72,775	25,506	47,269
<u>Pasivos financieros</u>			
Bonos por pagar	14,473,124	582,616	13,890,508
Cuentas por pagar	26,972	26,972	

2021

	<u>Importe</u>	<u>Hasta un año</u>	<u>Mas de un año</u>
<u>Activos financieros</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	335,968	335,968	
Deposito 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	180,178	27,236	152,942
<u>Pasivos financieros</u>			
Bonos por pagar	15,124,812	651,688	14,473,124
Cuentas por pagar	16,998	16,998	

LA CORUÑA INVESTMENTS, S.A.

Notas de los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en balboas)

14.4. Riesgo operacional

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

15. Impacto del Covid- 19

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



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

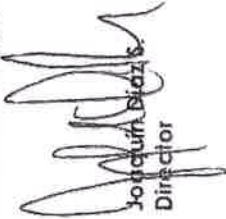
Estimados señores:

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 17 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 seiscientos 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


Jonathan Diaz
Director



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. +507 284 4676
E: icazatrust@icazalaw.com

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.

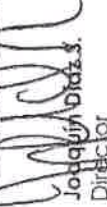
En cumplimiento con la Circular SMV-21-2017 de la Superintendencia del Mercado de Valores, por este medio **ICAZA TRUST CORPORATION**, actuando en su condición de Fiduuciario del **Fideicomiso de Garantía de Emisión de Valores La Coruña FP 16-248**, certifica lo siguiente:

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 CIN0525000732A Serie A
Serie cubierta por los bienes fideicomitidos: Bienes Fideicomitidos para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de la Emisora a favor de los tenedores registrados:	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. b. Cesión de las pólizas de seguro sobre los bienes inmuebles listados en el ítem 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

