

Gilberto Antonio Ruiz Muñoz
Contador Público Autorizado de Panamá

Los balances de situación que se acompañan al 31 de diciembre 2023 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo, han sido preparados de los registros contables de la compañía sin auditar y consecuentemente podrían estar sujetos a ajustes y/o reclasificaciones.

Para facilitar la lectura y comparación, las cifras al 31 de diciembre 2023 de balance de situación se comparan con las cifras auditadas al 31 de diciembre del 2022. Con relación a las cifras del estado de resultado y el estado de flujo de efectivo, correspondientes ambos a los resultados por el año que va del 1° de enero al 31 de diciembre 2023 se comparan con los resultados del mismo periodo del año anterior, es decir del 1° de enero al 31 de diciembre 2022.

Toda la información incluida en estos estados financieros es la representación de la administración de Financial Realty Services, S.A.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, en todos sus aspectos la situación financiera de Administradora e Inmobiliaria, S.A., al 31 de diciembre 2023, y los estados de resultados de operación, los cambios en el patrimonio de los accionistas y flujos de efectivos para los periodos indicados, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).



28 de enero de 2024
Miguel Angel Royo Franco
Representante Legal



Gilberto Antonio Ruiz Muñoz
C.P.A. 0382-2016

FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
Trimestre terminado al 31 de diciembre 2023

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL
ACUERDO NO.18-00 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000, MODIFICADO POR EL
ACUERDO NO.8-2018 DE 19 DE DICIEMBRE DE 2018.

Nombre del emisor: FINANCIAL REALTY SERVICES, S.A.

Valores Registrado: BONOS CORPORATIVOS 30,000,000

Resolución: NO. SMV-342-2023 DE 1 DE SEPTIEMBRE DE 2023.

Números de teléfono: 507-2101803 / FAX DEL EMISOR 507-2101804

Dirección física del emisor: PANAMÁ, BELLA VISTA, CALLE 50 Y ELVIRA
MÉNDEZ, P.H. TOWER FINANCIAL CENTER, PISO
NO. 51.

Persona de contacto: MIGUEL ÁNGEL ROYO FRANCO

Correo electrónico: ALTAGERENCIA@LVRADVISOR.COM

I PARTE

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ

Para el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023, la Empresa registró activos circulantes por un monto de B/. 54,270, los cuales representan el 1% del total de los activos de la Empresa. El efectivo representó B/. 3,762.

Los Prestamos por cobrar representan el 98%, es decir, el eje de la Empresa. El total de activos asciende a B/. 9,078,405.

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de B/. 9,091,247. Al 31 de diciembre de 2023 la Empresa cuenta con pasivos circulantes por el monto de 4,196.

B. RECURSOS DE CAPITAL

La Empresa fue capitalizada por una suma de B/.10,000. Esta Empresa fue creada con el propósito único de servir como Emisor de Bonos, y su actividad de negocio es extenderle facilidades de créditos a empresas relacionadas; las cuales tienen como negocio el arrendamiento de inmuebles (locales comerciales, oficinas y galeras).

C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

Para el periodo de los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023, Financial Realty Services, S, A., generó una pérdida neta de B/. 3,094. Producto de los ingresos de gestión de bonos menos los gastos generales y administrativos.

Se debe tomar en consideración que la Emisora no cuenta con operaciones importantes, ya que fue creada con el único propósito de servir de vínculo con las empresas relacionadas.

D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

Las perspectivas para este año las consideramos favorables. La Empresa según resolución No. SMV 342-2023 de 1 de septiembre de 2023 expedida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, registro para la oferta pública el Programa Rotativo de Valores Corporativos por un monto hasta B/.30,000,000.

Producto de esta oferta se emiten Bonos Serie A (cancelada), Series BCDE, autorizados en la emisión de Bonos Corporativos por un valor de B/. 3,900,000, y Bonos subordinados Series FGHI por un valor de 4,975,000.

A la fecha de los Estados Financieros, la Empresa mantiene valores emitidos y en circulación por B/. 8,875,000 en relación con el recobro futuro de los valores emitidos. Estos se encuentran garantizados.

El emisor a futuro espera continuar operando bajo el mismo sistema, extendiendo facilidad de crédito a las empresas relacionadas con el producto de las emisiones.

II PARTE

ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros interinos para el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2023,

III PARTE

CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

Según Escritura Publica No.14186 del 23 de noviembre del 2023 y posteriormente se inscribió el 23 de noviembre de 2023 en el Registro Público, respectivamente, se constituye contratos de Fideicomiso, en la cual Sucre, Arias & Reyes Trust Services, S.A., actuará como Fiduciario. Se adjunta anexo No. 2

IV PARTE

DIVULGACIÓN

Este informe de Actualización Trimestral estará disponible a los inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en las páginas de Internet de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (www.supervalores.gob.pa) y Bolsa de Valores de Panamá, S.A. (www.panabolsa.com)


Miguel Ángel Royo Franco
Representante Legal

FINANCIAL REALTY SERVICES, S.A

**ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS
(NO AUDITADOS)**

POR EL TRIMESTRE TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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

FINANCIAL REALTY SERVICES, S.A.

Informe del contador público autorizado
Estados Financieros Interinos al 31 de diciembre de 2023

Contenido

	<u>Páginas</u>
Informe del Contador Público Autorizado	1
Estado de Situación Financiera Interino	2
Estado de Resultados Interino	3
Estado de Cambios en el Patrimonio Interino	4
Estado de Flujos de Efectivo Interino	5
Notas a los Estados Financieros Interinos	8 - 22

FINANCIAL REALTY SERVICES, S.A.

Estado de Situación Financiera Interino

31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

Activos	Notas	2023 (No Auditado)	2022 (Auditado)
Activos corrientes:			
Efectivo	4 y 11	3,762	885
Fondo Fiduciario	5 y 11	50,508	-
Gastos pagados por adelantado		-	9,631
Total de activos corrientes		54,270	10,516
Activos no corrientes:			
Gastos estructuración bonos	6	139,135	-
Préstamos por cobrar partes relacionadas	8	8,875,000	-
Préstamos por cobrar partes relacionadas	8	10,000	10,000
Total de activos no corrientes		9,024,135	10,000
Total de activos		9,078,405	20,516
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar proveedores	7 y 11	4,196	833
Pasivos no corrientes:			
Préstamos por pagar partes relacionadas	8	212,051	29,431
Bonos por pagar	3 y 11	8,875,000	-
Total de pasivos no corrientes		9,087,051	29,431
Total de pasivos		9,091,247	30,264
Patrimonio:			
Capital en acciones	9	10,000	10,000
Déficit acumulado		(22,842)	(19,748)
Total de patrimonio		(12,842)	(9,748)
Total de pasivos y patrimonio		9,078,405	20,516

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financierosm interinos.

FINANCIAL REALTY SERVICES, S.A.

Estado de Resultados Interino
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	Notas	IV TRIMESTRE		ACUMULADO	
		2023 (No Auditado)	2022 (No Auditado)	2023 (No Auditado)	2022 (Auditado)
Ingresos					
Intereses ganados	5	51	-	51	-
Gastos:					
Generales y administrativos	10	616	418	3,145	2,485
Pérdida		<u>(565)</u>	<u>(418)</u>	<u>(3,094)</u>	<u>(2,485)</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros interinos.

FINANCIAL REALTY SERVICES, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Interino
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	Capital en acciones	Déficit acumulado	Cuentas por cobrar accionistas	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2021 (Auditado)	10,000	(17,263)	(10,000)	(17,263)
Pérdida - 2022	-	(2,485)	-	(2,485)
Cuentas por cobrar accionistas	-	-	10,000	10,000
Saldo al 31 de diciembre de 2022 (Auditado)	10,000	(19,748)	-	(9,748)
Pérdida - 2023	-	(3,094)	-	(3,094)
Saldo al 31 de diciembre de 2023 (No Auditado)	10,000	(22,842)	-	(12,842)

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros interinos.

FINANCIAL REALTY SERVICES, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo Interino
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

	<u>2023</u> (No Auditado)	<u>2022</u> (Auditado)
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Pérdida	(3,094)	(2,485)
Cambios en los activos y pasivos de operación:		
Fondo Fiduciario	(50,508)	-
Gastos pagados por adelantado	9,631	(9,631)
Gastos estructuración bonos	(139,135)	-
Cuentas por pagar proveedores	3,363	(532)
	<hr/>	<hr/>
Flujos de efectivo por las actividades de operación	(179,743)	(12,648)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Cuentas por cobrar accionistas	-	10,000
Préstamos por cobrar partes relacionadas	(8,875,000)	(10,000)
Préstamos por pagar partes relacionadas	182,620	13,262
Bonos por pagar	8,875,000	-
	<hr/>	<hr/>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento	182,620	13,262
Aumento de efectivo	2,877	614
Efectivo al inicio del año	885	271
	<hr/>	<hr/>
Efectivo al final de año	<u>3,762</u>	<u>885</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros interinos.

FINANCIAL REALTY SERVICES, S.A.

Notas a los Estados Financieros Interinos
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

1. Información corporativa

Financial Realty Services, S.A. es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No.33,729 (treinta y tres mil setecientos veintinueve), inscrita en Folio No.155688763, de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, con fecha el 06 de diciembre de 2019.

La Compañía inició operaciones formalmente en el segundo semestre del año 2023, donde salió al mercado público.

Las oficinas principales están localizadas en Calle 50, Edificio Tower Financial Center, Piso 51, República de Panamá.

La junta directiva de la Compañía esta compuesta de la siguiente manera:

Presidente: Miguel Angel Royo Franco
Tesorero: José Andrés Villarreal Zorita
Secretario: Ricardo Ascanio Villalaz Paz

Los estados financieros interinos fueron aprobados por la Administración y autorizados para su emisión el 23 de febrero de 2024.

2. Resumen de políticas de contabilidad más significativas

2.1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros interinos de Financial Realty Services, S.A, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2. Base de preparación

La preparación de los estados financieros interinos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere que la Compañía efectúe un número de estimaciones y supuestos que afectan los montos reportados de activos y pasivos a la fecha de los estados financieros interinos , y los montos de ingresos y gastos reportados durante el período. Los resultados reales y las cuentas por cobrar pueden diferir de estas estimaciones, pero no se prevé que sean importes significativos.

2.3. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros interinos presentan cifras en balboas (B/.), que es 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.

FINANCIAL REALTY SERVICES, S.A.

Notas a los Estados Financieros Interinos
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

2.4. Efectivo

El efectivo está representado por el dinero en efectivo.

Estos activos financieros están valuados al valor razonable con cambios en resultados a la fecha del estado de situación financiera. Para propósitos del estado de flujos de efectivo interino, el efectivo es presentado por la Compañía neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

2.4.1. Efectivo restringido

El efectivo restringido incluye, efectivo, equivalentes de efectivo y depósitos a plazo en bancos con vencimiento originales a tres (3) meses o menos, los cuales tienen disposición limitada, debido a las restricciones impuesta por los acuerdos de financiamiento, los cuales establecen que los saldos son utilizados como garantía para el pago de los intereses de la deuda de los bonos. Producto de financiamientos recibidos, se mantiene el efectivo en una cuenta de fideicomiso.

2.5. Uso de estimaciones y supuestos

La preparación de los estados financieros interinos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la Gerencia realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

2.6. Instrumentos financieros

La valuación de los instrumentos financieros de la Compañía se determina por medio del valor razonable o el costo amortizado, según se define a continuación:

Valor razonable - El valor razonable de un instrumento financiero que es negociado en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del estado de situación financiera interino. Para aquellos instrumentos financieros para los que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación. Tales técnicas incluyen transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua; referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente semejante; y el descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

Todos los activos y pasivos medidos al valor razonable o sobre los cuales la Compañía realiza divulgaciones de valor razonable, son clasificados dentro de una de las siguientes jerarquías de valor razonable. Dicha clasificación se basa en el menor nivel de información utilizada para determinar tal valor y que es significativa para la determinación del valor razonable en conjunto.

FINANCIAL REALTY SERVICES, S.A.

Notas a los Estados Financieros Interinos
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

La jerarquía de valor razonable está conformada por los siguientes tres niveles:

- Nivel 1: Precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o 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 naturaleza de las estimaciones de valores razonables es subjetiva e involucra aspectos inciertos y el juicio de la Administración, por lo que sus importes no pueden ser determinados con absoluta precisión. En consecuencia, si hubiese cambios en los supuestos en los que se basan las estimaciones, estos podrían diferir de los resultados finales.

2.7. Activos financieros

2.7.1. Reconocimiento y medición inicial de los activos financieros

La Compañía clasifica inicialmente sus activos financieros considerando el método en el que serán medidos posteriormente: al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral o al valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros al reconocimiento inicial depende de las características del flujo de efectivo contractual de dichos activos y del modelo de negocios que la Compañía utiliza para administrarlos. Con excepción de las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento importante o para las cuales la Compañía ha aplicado el recurso práctico, la Compañía mide un activo financiero inicialmente a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no está medido al valor razonable en resultados, los costos de transacción. Las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento importante o para las cuales la Compañía ha aplicado el recurso práctico se miden al precio de la transacción.

El modelo de negocios de la Compañía para administrar activos financieros se refiere a la forma en que gestiona sus activos financieros para poder generar flujos de efectivo. El modelo de negocios determina si los flujos de efectivo resultarán de recuperar los flujos de efectivo contractuales, de vender los activos financieros, o de ambos.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren de la entrega de activos en un plazo establecido por regulaciones o acuerdos del mercado (negociaciones por la vía regular) son reconocidas en las fechas en que realiza cada transacción, es decir, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o a vender un activo financiero.

FINANCIAL REALTY SERVICES, S.A.

Notas a los Estados Financieros Interinos
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

Activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros son designados al costo amortizado al inicio cuando se cumplen con las siguientes condiciones: (a) el activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener flujos de efectivo contractuales; y (b) los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos a principal e intereses sobre el saldo vigente.

Activos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral

Los activos financieros son designados al valor razonable con cambios en otro resultado integral al inicio cuando se cumplen con las siguientes condiciones: (a) el activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener flujos de efectivo contractuales al vender el activo financiero; y (b) los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos a principal e intereses sobre el saldo vigente. Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía no mantiene este tipo de activos financieros.

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los restantes activos financieros que no califican en alguna de las categorías anteriormente citadas, son designados al inicio al valor razonable con cambios en resultados. Adicionalmente, en el reconocimiento inicial de un activo financiero, la Compañía, en determinadas circunstancias, asigna de manera irrevocable un activo financiero que cumple con los requerimientos de medición de las categorías anteriores a ser medido a valor razonable con cambios en resultados si al hacerlo se elimina o se reduce significativamente una asimetría contable que pudiese ocurrir de no hacerlo.

2.7.2. Medición subsecuente de los activos financieros

La medición subsecuente de los activos financieros depende de su clasificación como se escribe a continuación:

Activos financieros al costo amortizado

Después de su reconocimiento inicial, los activos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación para pérdidas crediticias. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los activos financieros son dados de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización. Los activos financieros de la Compañía amortizados al costo incluyen cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar.

Activos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral las ganancias o pérdidas de un instrumento de deuda medido a valor razonable con cambios en otro resultado integral, tales como intereses ganados, diferencias cambiarias y deterioro, se reconocen en los resultados del período.

FINANCIAL REALTY SERVICES, S.A.

Notas a los Estados Financieros Interinos
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

Cuando un activo financiero medido a valor razonable con cambios en otro resultado integral se da de baja, la ganancia o pérdida acumulada reconocida anteriormente en otro resultado integral se recalifica del patrimonio a resultados del período como un ajuste de reclasificación.

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Una ganancia o pérdida en activos financieros que se midan al valor razonable con cambios en resultados desde su clasificación inicial es reconocida en los resultados del período.

2.7.3. Baja de activos financieros

Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

2.8. Deterioro

Activo financiero

Un activo financiero que no se lleve al valor razonable a través de ganancias y pérdida se evalúa en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de que un evento de pérdida ha ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y que el evento de pérdida haya tenido un efecto negativo sobre las estimaciones de flujos de efectivo futuros del activo que pueda estimarse con fiabilidad.

Las evidencias objetivas de que los activos financieros están deteriorados pueden, incluir: incumplimiento o mora por parte del cliente, la reestructuración de una obligación en la Compañía, bajo términos que no hubiesen sido aceptados bajo otras condiciones y señales de que un cliente la Compañía entrará en quiebra.

Activo no financiero

El valor según libros de los activos no financieros de la Compañía es revisado a la fecha de reporte para determinar si hay indicativos de deterioro. Si existe algún indicativo, entonces el valor recuperable del activo es estimado.

El valor recuperable de un activo o su unidad generadora de efectivo es el mayor de su valor en uso y su valor razonable menos los costos para su venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivos estimados futuros son descontados a su valor presente utilizando una tasa de interés de descuento que refleje la evaluación de mercado corriente del valor en el tiempo del dinero y los riesgos específicos del activo o su unidad generadora de efectivo.

FINANCIAL REALTY SERVICES, S.A.

Notas a los Estados Financieros Interinos
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

Para propósitos de la prueba de deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados dentro del menor grupo de activos que generan entradas de flujos por su uso continuo que son altamente independientes de las entradas de flujos de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo).

2.8.1. Pasivos financieros

2.8.1.1. Reconocimiento y medición inicial de los pasivos financieros

Los pasivos financieros son clasificables como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, documentos y préstamos por pagar e instrumentos financieros derivados designados como instrumentos de cobertura con una cobertura efectiva, según sea apropiado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

La Compañía reconoce todos sus pasivos financieros inicialmente al valor razonable a la fecha de la aceptación o contratación del pasivo, más los costos directamente atribuibles a la transacción en el caso de documentos y préstamos por pagar.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar proveedores.

2.8.2. Medición subsecuente de los pasivos financieros

La medición subsecuente de los pasivos financieros depende de su clasificación como se describe a continuación:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos para negociar que han sido adquiridos con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Las ganancias o pérdidas resultantes de la negociación de estos pasivos financieros se reconocen en los resultados del año en que se incurren.

Préstamos, cuentas por pagar

Después del reconocimiento inicial, los préstamos por pagar y las cuentas por pagar a proveedores son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del período cuando al pasivo financiero se da de baja, así como a través del proceso de amortización.

2.8.3. Baja de pasivos financieros

Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

FINANCIAL REALTY SERVICES, S.A.

Notas a los Estados Financieros Interinos
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

2.8.4. Compensación de instrumentos financieros

Los activos y los pasivos financieros se compensan y el importe neto se informa en el estado de situación financiera interino si existe un derecho legal actualmente exigible para compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidar en términos netos, realizar los activos y liquidar los pasivos simultáneamente.

2.9. Bonos y deuda

Los bonos y deudas largo plazo son reconocidos a su valor razonable o subsecuente son valorados a su costo amortizado, cualquier diferencia entre el producto (neto de los costos de la transacción) y el valor de las redenciones serán reconocidos en el estado de resultado.

2.10. Ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes

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

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

- a. Las partes de contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones.
- b. La entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;
- c. La entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;
- d. El contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato); y
- e. Es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente. Para evaluar si es probable la recaudación del importe de la contraprestación, una entidad considerará solo la capacidad del cliente y la intención que tenga de pagar esa contraprestación a su vencimiento. El importe de la contraprestación al que la entidad tendrá derecho puede ser menor que el precio establecido en el contrato si la contraprestación es variable, porque la entidad puede ofrecer al cliente una reducción de precio.

FINANCIAL REALTY SERVICES, S.A.

Notas a los Estados Financieros Interinos
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

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

2.11. Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en el estado de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tenga lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce un gasto en forma inmediata cuando el desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.

Así mismo, se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno, como puede ser un pasivo por una garantía.

2.12 Nuevas normas e interpretaciones que no han sido adoptadas por la Compañía

La Administración se encuentra evaluando si alguna de estas tendrá un efecto significativo en los estados financieros, una vez adoptadas.

A continuación, se listan las normas y enmiendas más relevantes:

<i>Norma</i>	<i>Vigencia</i>
• NIC 1 – Divulgación de políticas contables y la Declaración de práctica de 2 de las NIIF	1 de enero de 2023
• NIC 8 – Definición de estimaciones contables	1 de enero de 2023
• NIC 12 – Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción	1 de enero de 2023
• NIC 1 – Presentación de estados financieros y modificación, clasificación de pasivos como corriente o no corriente	1 de enero de 2023
• NIFF 17 – Contrato de seguros	1 de enero de 2023

FINANCIAL REALTY SERVICES, S.A.

Notas a los Estados Financieros Interinos
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

3. Bonos por pagar

La Compañía obtuvo una autorización para la Emisión Pública de Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta treinta millones de dolares (U\$30,000,000), emitidos de formas nominativas mediante la Resolución emitida por la Superintendencia del Mercados de Valores SMV-342-23 del 01 de septiembre de 2023. Esta emisión se encuentra listada en la Bolsa de Valores de Panamá.

Los términos y condiciones de la emisión de los Bonos Corporativos Garantizados han sido inicialmente serie A de Bonos Garantizados por U\$1,000 emitidos el 23 de noviembre 2023 pagados y cancelados en diciembre de 2023 con una tasa de interés 5.125% el período de vigencia del programa rotativo no podrá ser superior a 15 años o la redención anticipada.

La serie B garantizados fue emitida el 23 de noviembre de 2023 por \$900,000, tasa de interés 5.125% anual, el período de vigencia de los bonos garantizados es a 15 años o la redención anticipada.

La serie C garantizados fue emitida el 23 de noviembre de 2023 por \$1,000,000, tasa de interés 5.125% anual, el período de vigencia de los bonos garantizados es a 15 años o la redención anticipada.

La serie D garantizados fue emitida el 23 de noviembre de 2023 por \$1,000,000, tasa de interés 5.125% anual, el período de vigencia de los bonos garantizados es a 15 años o la redención anticipada.

La serie E garantizados fue emitida el 23 de noviembre de 2023 por \$1,000,000, tasa de interés 5.125% anual, el período de vigencia de los bonos garantizados es a 15 años o la redención anticipada.

La serie F Subordinados fue emitida el 23 de noviembre de 2023 por \$2,500,000, tasa de interés 10.00% anual, el período de vigencia de los bonos subordinados es a 15 años o la redención anticipada.

La serie G Subordinados fue emitida el 18 de diciembre de 2023 por \$1,000,000, tasa de interés 5.92% anual, el período de vigencia de los bonos subordinados es a 15 años o la redención anticipada.

La serie H Subordinados fue emitida el 18 de diciembre de 2023 por \$200,000, tasa de interés 5.92% anual, el período de vigencia de los bonos subordinados es a 15 años o la redención anticipada.

La serie I Subordinados fue emitida el 18 de diciembre de 2023 por \$1,275,000, tasa de interés 10.00% anual, el período de vigencia de los bonos subordinados es a 15 años o la redención anticipada.

FINANCIAL REALTY SERVICES, S.A.

Notas a los Estados Financieros Interinos
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

El movimiento de los bonos corporativos se detalla a continuación:

	<u>2023</u> (No Auditado)	<u>2022</u> (Auditado)
Emisión		
<u>Bonos Garantizados</u>		
Serie B	900,000	-
Serie C	1,000,000	-
Serie D	1,000,000	-
Serie E	<u>1,000,000</u>	<u>-</u>
	3,900,000	-
<u>Bonos Subordinados</u>		
Serie F	2,500,000	-
Serie G	1,000,000	-
Serie H	200,000	-
Serie I	<u>1,275,000</u>	<u>-</u>
	<u>4,975,000</u>	<u>-</u>
Total bonos	<u><u>8,875,000</u></u>	<u><u>-</u></u>

4. Efectivo

Al 31 de diciembre de 2023, el efectivo se detalla a continuación:

	<u>2023</u> (No Auditado)	<u>2022</u> (Auditado)
Banco - cuenta corriente	<u><u>3,762</u></u>	<u><u>885</u></u>

FINANCIAL REALTY SERVICES, S.A.

Notas a los Estados Financieros Interinos
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

5. Fondo Fiduciario

Al 31 de diciembre de 2023, los fondos fiduciarios se detallan a continuación:

	<u>2023</u> (No Auditado)	<u>2022</u> (Auditado)
Cuenta de reserva	47,551	-
Cuenta de excedentes	1,000	-
Cuenta de servicio de deuda	1,000	-
Cuenta de concentración	<u>957</u>	<u>-</u>
 Total de Fondo Fiduciario	 <u>50,508</u>	 <u>-</u>

Los intereses ganados en cuenta Reserva al 31 de diciembre 2023 son B/.51.

Cuenta de concentración:

Se depositarán los dineros producto de la venta de las Series A, B, C, D y E de los bonos garantizados, los flujos derivados de los créditos, los pagos de las indemnizaciones que hagan las aseguradoras al fiduciario bajo las pólizas de seguro de la finca con motivo de la ocurrencia de un siniestro, los dineros asignados de la cuenta de reserva, los dineros asignados a la cuenta de servicio de deuda, y los dineros asignados a la cuenta de excedentes, y serán distribuidos por el fiduciario de conformidad con la cascada de pagos.

Cuenta de reserva:

Se mantendrán depositados en la cuenta de concentración, en todo momento, un saldo no menor a la suma de cuarenta y siete mil cien dólares con 00/100 (US\$ 47,100) mientras existan las Series A, B, C, D y E de los bonos garantizados emitidos y en circulación (en adelante la cuenta reserva).

Cuenta de servicio de deuda:

Se mantendrán depositados en la cuenta de concentración, la suma que indique el agente de pago, registro y transferencia para cubrir, los montos correspondientes a capital e intereses que devengarán para el mes subsiguiente de las Series A, B, C, D y E de los bonos garantizados, según corresponda para cada Serie (en adelante, la cuenta de servicio de deuda)

FINANCIAL REALTY SERVICES, S.A.

Notas a los Estados Financieros Interinos
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

Cuenta de excedentes:

Se establecerá una cuenta de excedentes (la "cuenta de excedentes") en la cual se depositará la suma correspondiente a excesos de efectivo del flujo de caja libre del emisor para que dichos excesos de efectivos sean transferidos a la cuenta bancaria del fideicomitente emisor o del fideicomitente garante que se designe para el propósito.

- Los intereses y demás réditos que generen los bienes fideicomitados, exceptuando los cánones de arrendamiento que se generen, a razón del arrendamiento de la finca.
- Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al fideicomiso por el fideicomitente emisor, los fideicomitentes que se puedan adherir al fideicomiso en un futuro.
- Cualesquiera otras sumas de dinero que se traspasen al fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los bienes fideicomitados (netos de los gastos y costos de ejecución).

6. Gastos estructuración bonos

Son gastos pagados por la estructuración de los bonos, los cuales son amortizados al término de quince (15) años.

7. Cuentas por pagar proveedores

Al 31 de diciembre de 2023, las cuentas por pagar proveedores se detallan a continuación:

	<u>2023</u> (No Auditado)	<u>2022</u> (Auditado)
Cuentas por pagar proveedores	<u>4,196</u>	<u>833</u>

FINANCIAL REALTY SERVICES, S.A.

Notas a los Estados Financieros Interinos
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

8. Transacciones con partes relacionadas

La Compañía mantiene transacciones con partes relacionadas por importes significativos, los cuales se desglosan así:

	<u>2023</u> (No Auditado)	<u>2022</u> (Auditado)
<u>Préstamos por cobrar:</u>		
Prudent Holding, Corp.	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>
<u>Préstamos por cobrar :</u>		
Frigorífico del Sur, S.A.	3,900,000	-
Frío Comercial, S.A.	<u>4,975,000</u>	<u>-</u>
	<u>8,875,000</u>	<u>-</u>
<u>Préstamos por pagar:</u>		
Frigorífico del Sur, S.A.	110,419	9,600
Frío Comercial, S.A.	81,801	-
Berry Limited Corp.	19,796	19,796
Finanzas Torres, S.A.	30	30
Linda Vista Realty, S.A.	<u>5</u>	<u>5</u>
	<u>212,051</u>	<u>29,431</u>

Los préstamos por cobrar y por pagar partes relacionadas no generan intereses, y tienen fecha de vencimiento de diez (10) a quince (15) años desde la firma del contrato.

9. Capital

El capital de la Compañía está representado por 100 acciones comunes, autorizadas con valor nominal de B/.100 cada una.

FINANCIAL REALTY SERVICES, S.A.

Notas a los Estados Financieros Interinos
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

10. Gastos generales y administrativos

Al 31 de diciembre de 2023, los gastos generales y administrativos se resumen así:

	IV TRIMESTRE		ACUMULADO	
	Año terminado el 31 de diciembre de		Año terminado el 31 de diciembre de	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	(No Auditado)		(No Auditado)	(Auditado)
Impuestos y tasas	306	306	1,624	1,624
Cargos bancarios	310	112	791	462
Honorarios profesionales	-	-	730	369
Notariales	-	-	-	30
	<u>616</u>	<u>418</u>	<u>3,145</u>	<u>2,485</u>

11. Valor razonable de instrumentos financieros

El valor razonable de los activos y pasivos financieros, así como su valor presentado en el estado de situación financiera se muestra como sigue:

11.1. Instrumentos financieros

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

FINANCIAL REALTY SERVICES, S.A.

Notas a los Estados Financieros Interinos
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

El detalle de los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	2023		2022		Jerarquía del valor razonable
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	
<u>Activos financieros</u>					
Efectivo	3,762	3,762	885	885	Nivel 2
Fondo fiduciario	50,508	50,508	-	-	Nivel 3
	<u>54,270</u>	<u>54,270</u>	<u>885</u>	<u>885</u>	
<u>Pasivos financieros</u>					
Bonos por pagar	8,875,000	8,875,000	-	-	Nivel 3
Cuentas por pagar proveedores	4,196	4,196	833	833	Nivel 3
	<u>8,879,196</u>	<u>8,879,196</u>	<u>833</u>	<u>833</u>	

11.2. Valor razonable

La Administración considera que el efectivo se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo.

11.3. Gestión de riesgo financiero

La Compañía está expuesta, a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez y financiamiento
- Riesgo de tasa de interés y mercado

La Junta Directiva tiene responsabilidades por el establecimiento y vigilancia del marco de referencia de la administración de los riesgos de la Compañía. Se establecen ciertas políticas de manejo de riesgos para identificar y analizar los riesgos que enfrenta la Compañía, para fijar límites apropiados de riesgos y, controles para vigilar los riesgos y la adherencia a los límites establecidos. La exposición máxima al riesgo de crédito está dada por el valor en libros de las cuentas por cobrar.

FINANCIAL REALTY SERVICES, S.A.

Notas a los Estados Financieros Interinos
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

La Junta Directiva supervisa como la Gerencia vigila el cumplimiento con las políticas de manejo de riesgos. La Junta Directiva ejecuta la vigilancia de los procesos operacionales y financieros.

11.4. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que se origine una pérdida financiera para la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero incumple con sus obligaciones contractuales. Este riesgo se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes.

A la fecha del estado de situación financiera no existen concentraciones significativas de riesgo de crédito. La máxima exposición al riesgo de crédito está representada por el monto en libros de cada activo financiero en el estado de situación financiera.

11.5. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía encuentre dificultades en el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancia normales y condiciones de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de daño a la reputación de la Compañía.

11.5.1. Administración del riesgo de liquidez

La Compañía se asegura en el manejo de la liquidez, que mantiene suficiente efectivo disponible para liquidar los gastos operacionales esperados.

Los flujos de salida revelados representan los flujos de efectivo contractuales relacionados con los pasivos financieros no derivados mantenidos para propósitos de administración de riesgo y que por lo general no se cierran antes del vencimiento contractual. La revelación muestra montos de flujo de efectivo para las obligaciones que se liquidan en efectivo.

Normalmente, la Compañía cuenta con apoyo financiero de sus partes relacionadas y accionistas, los cuales están a disposición de hacer frente a las obligaciones que surjan en cada período incluyendo al servicio de obligaciones financieras, lo que excluye el posible impacto de circunstancias extremas que razonablemente no se pueden predecir, como los desastres naturales.

FINANCIAL REALTY SERVICES, S.A.

Notas a los Estados Financieros Interinos
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

11.6. Riesgo de tasa de interés y mercado

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos.

La Compañía no tiene exposiciones sustanciales con respecto al riesgo de tasa de interés y mercado.

CERTIFICACIÓN FIDUCIARIA

Sucre, Arias & Reyes Trust Services, S.A., sociedad anónima debidamente constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita a la Folio 454093 de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá, titular de una Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos mediante Resolución FID-14-2004, expedida el día 16 de diciembre de 2004, en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del fideicomiso denominado **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA / ST220393**, por este medio, expedimos la presente certificación del Fiduciario al 31 de diciembre de 2023:

1. Que el fideicomiso mantenía bajo custodia los activos que se desglosan de la siguiente forma:

Depósitos en cuentas fiduciarias en BAC International Bank:

Nombre de Cuenta	Tipo de cuenta	Monto
Cuenta de concentración	Corriente	\$957.20
Cuenta de Reserva	Ahorros	\$47,550.70
Cuenta de Servicio de Deuda	Corriente	\$1,000.00
Cuenta de Excedente	Corriente	\$1,000.00
	Total	\$50,507.90

2. Que mediante Resolución No. SMV – 342 –23 de 1 de septiembre de 2023, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá se ha autorizado al Fideicomitente Emisor la emisión pública, registro y listado ante Latinex de un programa rotativo de bonos corporativos hasta por la suma de US\$30,000,000.00.
3. Que se emitieron cinco series de Bonos Garantizados por un total de US\$3,901,000.00, a saber:
 - a. Serie A, No. 0001 por un total de US\$1,000.00
 - b. Serie B, No. 0002 por un total de US\$900,000.00
 - c. Serie C, No. 0003 por un total de US\$1,000,000.00
 - d. Serie D, No. 0004 por un total de US\$1,000,000.00
 - e. Serie E, No. 0005 por un total de US\$1,000,000.00
4. Que no se mantiene una cobertura histórica de los últimos 3 trimestres.
5. Que nos encontramos dentro del plazo de 120 días permitido en el Fideicomiso denominado **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA / ST220393**, para la constitución de las garantías.
6. Que el Fideicomitente Emisor es **FINANCIAL REALTY SERVICES, S.A.**
7. Que a la fecha de corte de la presente rendición de cuentas, este fideicomiso no presenta situación económica, jurídica, quejas y/o reclamos pendientes de resolver.

Dado en la Ciudad de Panamá a los 20 días del mes de febrero de 2024.

Atentamente,
SAR TRUST SERVICES, S.A



Ernesto E. Arias S.
Apoderado y Gerente General