República de Panamá
Superintendencia del Mercado de Valores

Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018

Anexo No.1
Formulario IN-T
Informe de Actualización Trimestral

Presentado según el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y el Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018.

Instrucciones generales a los Formularios IN-A e IN-T:

A. **Aplicabilidad**:
Estos formularios deben ser utilizados por todos los emisores de valores registrados ante la SMV, de conformidad con lo que dispone el Acuerdo No.18-2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 (con independencia de si el registro es por oferta pública o los otros registros obligatorios). Los Informes de Actualización serán exigibles a partir del 1 de enero de año 2001. En tal virtud, los emisores con cierres fiscales a diciembre deberán presentar sus Informe Anual conforme las reglas que se prescriben en el referido Acuerdo. De igual forma, todos los informes interinos de emisores con cierres fiscales especiales (marzo, junio, noviembre y otros), que se deban recibir desde el 1 de enero de 2001 en adelante, tendrán que presentarse según dispone el Acuerdo No.18-2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018.

B. **Responsabilidad por la información**:
Los informes que se presenten a la SMV no podrán contener información ni declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni podrán omitir información sobre hechos de importancia que deben ser divulgados en virtud del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y sus reglamentos o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dichas solicitudes e informes no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas (Artículo 118: Estándar de divulgación de información. Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999).

Queda prohibido a toda persona hacer, o hacer que se hagan, en una solicitud de registro o en cualquier otro documento presentado a la SMV en virtud del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y sus reglamentos, declaraciones que dicha persona sepa, o tenga motivos razonables para creer, que en el momento en que fueron hechas, y a la luz de las circunstancias en que fueron hechas, eran falsas o engañosas en algún aspecto de importancia (Artículo 251: Registros, informes y demás documentos presentados a la SMV. Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999).

La persona que viole cualquier disposición contenida en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 o sus reglamentos, será responsable civilmente por los daños y los perjuicios que dicha violación ocasione. (Artículo 256: Responsabilidad Civil. Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999). La SMV podrá imponer multas administrativas o cualquier persona que viole el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 o sus reglamentos, de hasta Un Millón de Balboas (B/1,000,000.00) a cualquier persona que viole el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 o sus reglamentos, por la realización de cualesquiera de las actividades prohibidas establecidas en el Título XI del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999, o hasta de Trescientos Mil Balboas (B/.300,000,000.00) por violaciones a las demás disposiciones del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999.

C. Preparación de los Informes de Actualización:

Este no es un formulario para llenar espacios en blanco. Es únicamente una guía del orden en que debe presentarse la información. El formulario podrá ser igualmente descargado desde la página web de la SMV (www.supervalores.gob.pa) , bajo el botón de "Formularios" y en la sección Dirección de Emisores http://www.supervalores.gob.pa/seri/308-formularios/141-direccion-nacional-de-registro-de-valores

Si alguna información requerida no le es aplicable al emisor, por sus características, la naturaleza de su negocio o por cualquier otra razón, deberá consignarse expresamente tal circunstancia y las razones por las cuales no le aplica. En dos secciones de este Acuerdo se hace expresa referencia a Texto Único del Acuerdo No.2-10 de 16 de abril de 2010, sobre Registro de Valores. Es responsabilidad del emisor revisar dichas referencias.

El Informe de Actualización deberá remitirse en formato *PDF a través del Sistema Electrónico para la Remisión de Información (SERI) en un solo documento.

Una copia completa del Informe de Actualización deberá ser presentada a la Bolsa de Valores en que se encuentre listados los valores del emisor.

La información financiera deberá ser preparada de conformidad con lo establecido por los Acuerdos No.2-2000 de 28 de febrero de 2000 y No.8-2000

de 22 de mayo de 2000. Cuando durante los periodos contables que se reportan se hubiesen suscitado cambios en las políticas de contabilidad, adquisiciones o alguna forma de combinación mercantil que afecten la comparabilidad de las cifras presentadas, el emisor deberá hacer clara referencia a tales cambios y sus impactos en las cifras.

Trimestre Terminado al:	**30 de junio del 2022**
Nombre del Emisor:	**HORMIGOTI, S.A.**
Valores que ha registrado:	B/.15,000,000
Resolución:	**SMV-422-2014**
Números de Teléfono y Fax del Emisor:	**Telf. 310-0866 Fax 204-5711**
Domicilio /Dirección física del Emisor:	**Punta pacifica, Torre de las Américas, piso 10, oficina 1001**

Nombre de la persona de contacto del Emisor: Jorge Alvarez
Dirección de correo electrónico de la persona de contacto del Emisor: jorgea@grupoti.com

I Parte:

De conformidad con el Artículo 3 del Acuerdo No.18-00 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018, haga un resumen de los aspectos de importancia del trimestre, según lo establecido en la sección de **Análisis de los Resultados Financieros y Operativos** a que se refiere la Sección VIII. del Artículo 7 del Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010. Adicionalmente el emisor deberá reportar cualquier hecho o cambios de importancia que hayan ocurrido durante el periodo que se reporta (a manera de ejemplo, pero no exclusivamente: cambios en el personal ejecutivo, gerencial, asesor o de auditoría; modificaciones al Pacto Social o los estatutos; cambios en la estructura organizativa, accionistas controlantes; apertura de nuevos establecimientos, etc.)

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. **LIQUIDEZ:**

En Balboas	Sept.2022
Activo Corriente	9,760,483
Pasivo Corriente	6,301,825
Razón de Liquidez	1,55

Debido a la naturaleza de su negocio, los activos corrientes del emisor aumentaron en 514,805 en comparación con diciembre 2021 y los pasivos corrientes disminuyeron 966,501 cuando se compara con diciembre 2021. La razón de liquidez arroja un resultado de 1,55 por lo que el emisor puede cumplir con las obligaciones contraídas.

B. RECURSOS DE CAPITAL:

En Balboas	Sept.2022
Pasivo Total	14,220,518
Patrimonio	5,436,719
	8,783,799

Endeudamiento patrimonial	2,62

El patrimonio del emisor para diciembre 2021 reflejaba un valor de 5,226,809 aumentando a septiembre 2022 a un valor de 5,436,719; y registrando una relación entre pasivos totales a capital de los accionistas de 2.62 veces.

C. RESULTADO DE LAS OPERACIONES:

Las ventas del emisor para el tercer trimestre 2022 fueron de 3,737,076 lo cual implican un aumento de 1,634,411 en comparación con el mismo trimestre del 2021con un incremento del 77.73% .

D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:

El emisor espera para el resto del ejercicio poder cumplir con los planes estratégicos y proyecciones pautadas para el incremento de sus ingresos y la optimización de sus recursos. La recuperación de la economía y el crecimiento del sector de la construcción para el 2021 será factor fundamental en los buenos resultados de la empresa.

II Parte:

Estados Financieros interinos del emisor correspondientes al Trimestre para el cual está reportando.

III Parte:

Cuando aplique, Estados Financieros interinos correspondientes al Trimestre para el cual está reportado el emisor, de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Superintendencia. En caso de que el garante o fiadores de los valores registrados no consolide con el emisor, este deberá presentar sus Estados Financieros Interinos.

Hormigoti, S. A.

CONTENIDO

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera	1
Estado de Ganancias o Pérdidas y Otras Ganancias Integrales	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 31

Informe del Contador Público Autorizado

A LA JUNTA DIRECTIVA
HORMIGOTI, S.A.
Panamá, Panamá.

Estimados señores:

Hemos revisado el estado de situación financiera al 30 de Septiembre de 2022 (interino) con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2021 (auditados) y el estado de resultados integral, cambios en el capital contable y el estado de flujos de efectivo al 30 de Septiembre de 2022 (interino) con cifras comparativas al 31 de Diciembre de 2021 (auditado) de **HORMIGOTI, S.A.,** . Toda la información incluida en estos estados financieros constituye declaraciones de la administración. Nuestra responsabilidad es emitir un informe sobre estos estados financieros basados en nuestra revisión.

Una revisión consiste principalmente en hacer indagaciones con el personal de la empresa y aplicar procedimientos analíticos a los estados financieros con el fin de obtener un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están libres de errores significativos. Una revisión es sustancialmente menor en alcance que un examen de Auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, cuyo objetivo fuera expresar una opinión sobre los estados financieros tomados en conjunto.

Basados en nuestra revisión, no estamos enterados de ninguna modificación importante que deba hacerse a los estados financieros adjuntos para conformarlos con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIC 34) - "Información Financiera Intermedia"

Lic. Rubén A. Murillo Torres
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012
Rubén Murillo
Contador Público Autorizado
C.P.A. No. 0081-2012

30 de Septiembre de 2022

Hormigoti, S. A.

Estado de Situación Financiera
III Trimestre terminado el 30 de Septiembre de 2022
(Cifras en Balboas)

	Nota	Sept.2022	Dic.2021
ACTIVOS			
Activos corrientes:			
Efectivo	6	228,432	200,064
Cuentas por cobrar, neto	7	4,435,116	2,892,748
Inventarios de materiales	8	267,172	167,624
Cuentas por cobrar - Partes relacionadas	5	4,361,537	5,663,343
Pagos anticipados	9	283,874	248,249
Adelantos a proveedores	10	184,352	73,650
Total de activos corrientes		9,760,483	9,245,678
Activos no corrientes:			
Propiedad, maquinaria, mobiliario, equipos y mejoras neto	11	6,590,138	6,970,038
Activos por derecho de uso	12	716,463	798,613
Adelanto a adquisición de inmuebles		1,398,144	1,279,778
Inventario de repuestos		4,523	10,663
Propiedades de Inversiones	13	1,009,137	1,009,137
Fondo de Cesantía		81,732	92,526
Otros Activos		79,000	70,000
Depósitos en garantía		17,617	7,960
Total de activos no corrientes		9,896,754	10,238,715
Total de activos		19,657,237	19,484,393
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes:			
Préstamo bancarios por pagar	14	2,437,900	3,639,306
Pasivos por derecho de uso	15	88,518	281,598
Bonos corporativos por pagar	16	106,621	417,527
Cuentas por pagar - Proveedores		3,508,017	2,341,196
Cuentas por pagar - Partes relacionadas		-	386,560
Adelantos recibidos de clientes		18,493	73,812
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar		142,276	128,327
Total de pasivos corrientes		6,301,825	7,268,326
Pasivos no corrientes:			
Préstamos por pagar	14	1,096,901	136,341
Pasivos por derecho de uso	15	15,469	39,855
Bonos Corporativos por Pagar - Porción no corriente	16	5,124,409	5,123,207
Cuentas por pagar - Accionistas		1,459,279	1,459,279
Provisión para prima de antigüedad		54,587	62,531
Impuesto sobre la renta diferido		168,048	168,045
Total de pasivos no corrientes		7,918,693	6,989,258
Total de pasivos		14,220,518	14,257,584
Patrimonio:			
Acciones de capital	17	22,100	22,000
Ganancias retenidas		717,551	325,496
Superávit por revaluación	11	4,778,299	4,960,486
Impuesto complementario		(81,231)	(81,173)
Total de Patrimonio		5,436,719	5,226,809
Total de Pasivos y patrimonio		19,657,237	19,484,393

Lic. Rubén A. Murillo Torres
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

Hormigoti, S. A.

Estado de Ganancias o Pérdidas
III Trimestre terminado el 30 de Septiembre de 2022
(Cifras en Balboas)

	Nota	2022 Corriente III Trim.	2022 Acum.2022	2021 Corriente III Trim.	2021 Acum.2021
Ingresos y costos:					
Ventas, netas		3,737,076	9,021,449	2,102,665	6,709,996
Costos de ventas	11 y 12	(3,138,265)	(7,735,432)	(1,888,424)	(5,780,093)
Ganancia bruta		598,811	1,286,017	214,241	929,903
Otros ingresos y gastos operativos					
Otros ingresos		45,780	207,923	18,877	62,940
Gastos generales y administrativos	5,7, 11,12 y 18	(128,301)	(369,319)	(228,700)	(671,536)
Gastos de Personal	19	(39,444)	(136,689)	(50,002)	(95,277)
Gastos de ventas		(12,127)	(34,012)	(10,658)	(32,700)
Total de otros ingresos y gastos operativos		(134,092)	(332,097)	(270,483)	(736,573)
Ganancia (Pérdida) en operaciones		464,719	953,920	(56,242)	193,330
Ingresos (egresos) financieros, neto:					
Ingresos financieros		718	2,122	856	2,750
Otros egresos			(61,317)	(11,414)	(39,036)
Gastos financieros		(176,216)	(502,670)	(156,104)	(455,260)
Total ingresos (egreos financieros, netos		(175,498)	(561,865)	(166,662)	(491,546)
Utilidad (Pérdida) antes del impuesto sobre la renta		289,221	392,055	(222,904)	(298,216)
Impuesto sobre la renta diferido	20				
Pérdida neta		289,221	392,055	(222,904)	(298,216)
Amortización de activo revaluado					
Superávit por revaluación					
Utilidad (Pérdida) Integral		289,221	392,055	(222,904)	(298,216)

Lic. Rubén A. Murillo Torres
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

Hormigoti, S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
III Trimestre terminado el 30 de Septiembre de 2022
(Cifras en Balboas)

	Nota	Acciones de capital	Ganancias retenidas	Superávit por revaluación	Impuesto complementario	Total de patrimonio
Saldo al 31 de Diciembre de 2020		**22,000**	**786,724**	**5,203,400**	**(81,110)**	**5,931,014**
Impuesto complementario pagado				-	-63	-63
Pérdida integral 2021			(704,142)			(704,142)
Transferencia de la depreciación de activo revaluado	11		242,914	(242,914)		-
Saldo al 31 de Diciembre de 2021		**22,000**	**325,496**	**4,960,486**	**(81,173)**	**5,226,809**
Impuesto complementario pagado					(58)	
Utilidad a septiembre 2022			392,055			392,055
Transferencia de la depreciación de activo revaluado				(182,187)		(182,187)
Saldo al 30 de Septiembre de 2022		**22,100**	**717,550**	**4,778,299**	**(81,231)**	**5,436,719**

Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

Hormigoti, S. A.

Alia Concretos

Estado de Flujos de Efectivo
III Trimestre terminado el 30 de Septiembre de 2022
(Cifras en Balboas)

	Nota	Sept.2022	Dic.2021
Flujo de efectivo por actividades de operación			
Ganancia neta		392,055	(705,089)
Ajuste por:			
Depreciación y amortización	11	234,512	585,256
Depreciación de activos por derecho de uso	12	82,150	109,534
Amortización Superavit por Revaluacion	11	(182,187)	-
Provisión para prima de antigüedad		(7,944)	10,503
Gastos de intereses		502,638	614,012
Impuesto sobre la renta			
Impuesto sobre la renta diferido			-
		1,021,224	614,216
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Aumento (disminución) en cuentas por cobrar		(1,542,368)	997,425
Aumento (disminución) en inventarios		(93,408)	89,647
Aumento en pagos anticipados		(35,625)	(49,767)
Aumento en adelanto a proveedores		(110,702)	(58,474)
Dismunición(aumento) en partes relacionadas		1,301,806	(593,439)
Disminución (aumento) en fondo de cesantía		10,794	(1,025)
Aumento en otros activos		(9,000)	(70,000)
Aumento (disminución) en depósitos en garantía		(9,657)	1,710
Aumento (disminución) en cuentas por pagar - Proveedores		1,166,821	(622,296)
Disminucion (aumento) en adelantos recibidos de clientes		(55,319)	12,136
Aumento(disminucin) en gastos acumulados y otras cuentas por pagar		13,952	(238,435)
Pagos de prima de antigüedad			(26,159)
Efectivo generado en las actividades de operación		1,658,518	55,539
Intereses pagados		(502,638)	(614,012)
Impuesto sobre la renta pagado			
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		1,155,880	(558,473)
Actividades de Inversión			
Pagos por adquisición de activo fijo		145,388	(35,870)
Adelantos a adquisición de inmuebles		(118,366)	(580,744)
Efectivo pagado en concepto de adelanto a compra de local			
Efectivo pagado de partes relacionadas		(386,560)	(167,397)
Efectivo neto usado en actividades de inversión		(359,538)	(784,011)
Actividades de Financiamiento			
Efectivo Pagado (recibido) de préstamos bancarios		(240,846)	612,906
Efectivo Pagado por pasivos por derecho de uso		(217,466)	(193,075)
Efectivo Pagado (recibido) de bonos corporativos por pagar		(309,704)	240,734
Efectivo recibido de partes relacionadas			
Efectivo recibido de aportes de capital		100	
Impuesto complementario pagado		(58)	(63)
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento		(767,974)	660,502
Aumento (disminución) neto del efectivo:		28,368	(681,982)
Efectivo al inicio del año		200,064	882,046
Efectivo al final del año	6	228,432	200,064

Lic. Rubén A. Murillo Torres
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

Las notas en las páginas 5 a 28 son parte integral de estos estados financieros.

1. Organización y operaciones

Hormigoti, S. A. (la Compañía) es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, tal como consta en la Escritura Pública No.686 del 23 de enero de 2008. La Compañía inició operaciones en octubre de 2009.

Hormigoti, S. A. se dedica al suministro de concreto en la República de Panamá para proyectos medianos y de gran escala; sus plantas de procesamiento están ubicadas en el corregimiento de Mañanitas en el área dos (2) de Tocumen, al Este de la ciudad y la otra en el distrito de la Chorrera, corregimiento de Guadalupe, urbanización La Herradura, sector La Valdeza, al Oeste de la ciudad de Panamá.

Hormigoti, S. A. es una empresa miembro de Corporación Grupo Oti, S.A. (antes Corporación Breogan Sur, S.A.) y opera comercialmente bajo la marca de "Alia Concretos".

Hormigoti, S. A. solicitó a la Superintendencia de Mercado de Valores (SMV) de Panamá la autorización para emitir una oferta pública de un programa rotativo de bonos corporativos hasta por USD15 millones en Serie A. La emisión fue autorizada mediante Resolución SMV No 422-14 del 8 de septiembre de 2014. Véase la Nota 16.

Mediante Escritura Pública N° 5,396 del 28 de junio de 2019, se celebró el convenio de fusión por absorción entre las compañías Breogan Properties, S.A. (compañía absorbida) y Hormigoti, S.A. (compañía sobreviviente). Dicho contrato fue debidamente registrado en el Documento Redi N ° 349796 de la Sección de Microfilma del Registro Público el 13 de septiembre de 2019. No se presentan adiciones al estado de situación financiera, debido a que las compañías ya se presentaban de forma consolidada.

2. Base de preparación

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB,por sus siglas en inglés).

Base de medición

Los estados financieros han sido preparados bajo, la base del costo histórico.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, el cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América.

Ruben A. Murillo
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

Cambios en las políticas contables

a. Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes a partir del 1° de enero de 2021

En estos estados financieros se han adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician el 1° de enero de 2021 o en fecha posterior. Detallamos a continuación la naturaleza y efecto de estas normas:

- ***Reforma de la tasa de interés de referencia: IBOR 'fase 2' (Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16).***

Estas modificaciones a varias normas NIIF son obligatoriamente efectivas para los periodos de reporte y están relacionadas con ciertos préstamos cuyos términos contractuales se ven afectados por la reforma del tipo de interés.

- Concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021 (Modificaciones a la NIIF 16)

A partir del 1 de junio de 2020, se modificó la NIIF 16 para proporcionar un recurso práctico para los arrendatarios contabilización de las concesiones de alquiler que surgen como consecuencia directa de la pandemia del COVID-19 y satisfacer los siguientes criterios:

a) El cambio en los pagos de arrendamiento da como resultado una contraprestación revisada por el arrendamiento que es sustancialmente igual o menor que la contraprestación por el arrendamiento inmediatamente precediendo al cambio;
b) La reducción en los pagos de arrendamiento afecta solo a los pagos originalmente vencidos al 30 de junio o antes 2021; y
c) No hay cambios sustanciales en otros términos y condiciones del arrendamiento.

Las concesiones de alquiler que satisfagan estos criterios pueden contabilizarse de acuerdo con el expediente práctico, lo que significa que el arrendatario no evalúa si la concesión de alquiler cumple la definición de una modificación de arrendamiento. Los arrendatarios aplican otros requisitos de la NIIF 16 en contabilización de la concesión.

El 31 de marzo de 2021, el IASB emitió otra modificación a la NIIF 16: renta relacionada con la COVID-19 Concesiones posteriores al 30 de junio de 2021, que extendieron el expediente práctico anterior a reducciones en los pagos de arrendamiento, que originalmente vencían al 30 de junio de 2022 o antes. Esta enmienda es efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de abril de 2021 con aplicación anticipada permitido. La modificación será de aplicación obligatoria por aquellas entidades que hayan optado por aplicar la enmienda anterior Concesiones de alquiler relacionadas conCOVID-19. En consecuencia, la Compañía no ha aplicado la enmienda Concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 más allá

del 30 de junio de 2021 en el estado financiero actual.

Las disposiciones transitorias de la extensión al expediente práctico exigen la retrospectiva aplicación con el efecto acumulativo de aplicar inicialmente la modificación reconocida como un ajuste al saldo inicial de las utilidades retenidas (u otro componente del patrimonio, según corresponda) al comienzo del período anual sobre el que se informa en el que el arrendatario aplica por primera vez la enmienda. En consecuencia, la Compañía no ha revertido la contabilidad de modificación del arrendamiento aplicado a las concesiones de alquiler previamente no elegibles reflejadas en los estados financieros para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, reconociéndose el efecto como un ajuste al saldo inicial de ganancias acumuladas al 1 de enero de 2021.

b. Normas que aún no son vigentes y que no han sido adoptadas anticipadamente

Una serie de nuevas normas e interpretaciones son efectivas para los periodos anuales que comienzan después del 1° de enero de 2021 y que no han sido adoptadas anticipadamente en la preparación de los estados financieros. No se espera que algunas de estas tengan efecto significativo en los estados financieros.

3. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de estos estados financiero se presentan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con relación al año anterior.

Activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos.

Efectivo
Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera como efectivo todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

Los sobregiros bancarios se presentan como pasivo corriente en el estado de situación financiera.

Cuentas por cobrar
Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados de corto plazo, que no devengan intereses, con cobros fijos mensuales o determinables y que no se cotizan en un mercado activo. Éstas se reconocen inicialmente al costo, por el valor de las facturas por ventas al crédito, y en caso de deterioro, se establece una provisión para cuentas de cobro dudoso. Las cuentas por cobrar se presentan netas de esta provisión.

Provisión para pérdidas crediticias esperadas
La Administración estima la provisión para crediticias esperadas con base en la evaluación

Lic. Rubén A. Murillo Torres
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

de las cuentas por cobrar y su viabilidad de cobro basada en la morosidad existente, garantías recibidas y criterio de la Administración sobre la capacidad de pago de los deudores. Las cuentas que resulten incobrables en cada período se rebajan de la provisión acumulada.

Deterioro- Activos financieros

Un activo financiero que no se lleve al valor razonable a través de ganancias o pérdidas 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 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 puedan estimarse con fiabilidad.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar a nivel de un activo específico y a nivel colectivo. Todas las cuentas por cobrar son evaluadas por deterioro especifico. Todas las partidas por cobrar individualmente significativas que no se consideraron específicamente deterioradas son evaluadas colectivamente por cualquier deterioro que se ha incurrido, pero aún no identificado. Las partidas por cobrar que no sean individualmente significativas se evalúan colectivamente por deterioro mediante la agrupación de las partidas por cobrar con características de riesgos similares.

En la evaluación colectiva de deterioro, la Compañía utiliza las tendencias históricas de la probabilidad de incumplimiento, el tiempo de recuperación y el importe de la pérdida incurrida, ajustada para el juicio de la administración en cuanto a si las actuales condiciones económicas y de crédito son tales que las pérdidas reales pueden ser mayores o menores que el sugerido por las tendencias históricas.

Las pérdidas se reconocen en el estado de ganancias o pérdidas y se reflejan en una cuenta de provisión de pérdidas esperadas. Cuando un evento posterior hace que el importe de la perdida por deterioro disminuya, la disminución de la pérdida por deterioro se reversa a través del estado de ganancias o pérdidas.

Inventario de materiales

El método utilizado para la valuación del inventario de materiales es costo específico. Los inventarios están representados por materiales utilizados en la preparación del concreto para la venta, los cuales son disminuidos en la medida que son utilizados.

Propiedad, maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras

La propiedad maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras están registrados al costo de adquisición. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas. Los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni prolongan su vida útil, son contabilizadas a operaciones en la medida que se efectúan.

Rubén A. Murillo Torres
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

El terreno, la propiedad y ciertos equipos fueron pesados y valuados en el 2013 y en el 2015, en base a esto la Administración adoptó el método de contabilización de estos bienes a su valor de mercado, registrando un superávit por revaluación en el patrimonio de los accionistas. Estos avalúos se hacen con frecuencia y se registran los aumentos o disminuciones conforme a los valores de mercado.

Las ganancias o pérdidas por el retiro o disposición de la propiedad, maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras son producto de la diferencia entre el producto neto de la disposición y el valor en libros del activo, y son reconocidas como ingresos o gastos en el período en que se incurren.

Para el 2020, la Compañía realizó cambios en la política de depreciación, con relación a la vida útil estimada de los activos, cuya depreciación y amortización se calculan por el método de línea recta, con base en los siguientes años de vida útil estimada:

Activos	Vida útil estimada en años
Edificio y mejoras	40 a 60
Planta procesadora de concreto	20 a 30
Equipo pesado	10
Vehículos	10 a 15
Mobiliario y equipo	10 a 15
Otros activos depreciables	10 a 15

Propiedad de inversión

La propiedad de inversión esta contabilizada a su costo de adquisición. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas. Los reemplazos menores, que no mejoran el activo, ni prolongan su vida útil, son contabilizados a gastos de operaciones en la medida en que incurre.

Deterioro - Activos no financieros

El valor según libros de los activos no financieros de la Compañía es revisado a la fecha de reporte para determinar si existen indicativos de deterioro permanente. 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 entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos para su venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo 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.

Pasivos financieros

La Compañía clasifica sus pasivos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos.

Ruben A. Murillo Torres
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

Cuentas por pagar y otros pasivos
Las cuentas por pagar y otros pasivos a corto plazo son reconocidas a costo, el cual se aproxima a su valor razonable, debido a la corta duración de, las mismas.

Financiamientos
Los financiamientos son reconocidos al costo, el cual se aproxima a su valor razonable.

Bonos
Los bonos por pagar son inicialmente reconocidos al costo, siendo el valor razonable del producto recibido, incluyendo los cargos de adquisición asociados con la deuda.

Adelantos recibidos de clientes

La Compañía mantiene la política de recibir abonos de clientes para garantizar los despachos de cemento, los cuales son aplicados a la cuenta por cobrar después de generarse la factura de venta. Estos abonos son contabilizados como adelantos recibidos de clientes.

Arrendamientos financieros

Aquellos acuerdos de arrendamiento que transfieren a la Compañía los riesgos y beneficios significativos característicos de la propiedad del bien reciben el tratamiento de contratos de arrendamiento financiero, registrando al inicio del período de arrendamiento el activo, clasificado de acuerdo con su naturaleza, y la deuda asociada, por el valor razonable del bien arrendado, o el valor actual de las cuotas mínimas pactadas, si fuera inferior. El importe de las cuotas pagadas se asigna proporcionalmente entre reducción del principal de la deuda por arrendamiento y el costo financiero, de forma que se obtenga una tasa de interés constante en el saldo pendiente del pasivo. Los costos financieros se reconocen en el estado de ganancias o pérdidas a lo largo de la vida del contrato.

Provisión

Una provisión se reconoce, si como resultado de un evento pasado, la Compañía tiene una obligación legal o implícita en el presente que pueda ser estimada con suficiente fiabilidad, y es probable que una salida de beneficios económicos sea necesaria para cancelar la obligación.

Prima de antigüedad y fondo de cesantía

El Código de Trabajo indica que los empleadores deberán establecer un Fondo de Cesantía para pagar a los trabajadores a la terminación de todo contrato de tiempo indefinido la prima de antigüedad y una indemnización en caso de un despido injustificado o una renuncia justificada.

Para el establecimiento del Fondo, el empleador cotizará trimestralmente la cuota arte relativa a la prima de antigüedad del trabajador (1.92% del salario) y el cinco por ciento (5%) de la cuota parte mensual de la indemnización a que pudiese tener derecho el

trabajador.

Acciones de capital

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

Las acciones comunes de la Compañía se clasifican como instrumentos de patrimonio.

Impuesto sobre la renta

Corriente
El impuesto sobre la renta es el impuesto estimado a pagar sobre la renta gravable del año, utilizando la tasa efectiva vigente a la fecha del estado de situación financiera y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

Diferido
El impuesto sobre la renta diferido es registrado utilizando el método activo y pasivo. Los impuestos sobre la renta diferidos activo y pasivo son reconocidos por los efectos futuros de impuestos atribuibles a diferencias entre los valores en los estados financieros de los activos y pasivos existentes y sus bases fiscales respectivas. Los impuestos sobre la renta diferidos activo y pasivo son medidos utilizando la tasas de impuestos vigentes que serán aplicadas a la renta gravable en los años en que se espera que dichas diferencias temporales serán recuperadas o ajustadas como ingreso o gasto.

Reconocimiento de ingresos

La Compañía reconoce sus ingresos por venta cuando sus productos son facturados y despachados y el derecho de propiedad, conjuntamente, con todos los riesgos y beneficios son transferidos al comprador, sobre la base de acumulado o devengado. Las ventas se presentan netas de devoluciones o descuentos.

Reclasificaciones
Ciertas cifras de los estados financieros del año 2020 han sido reclasificadas para hacerlos comparativos con su presentación en el año 2021. Dichas reclasificaciones no causan efectos en la situación financiera y resultados de las operaciones presentadas en los estados financieros a esa fecha.

4. Estimaciones contables críticas y juicios

Los estimados y juicios son continuamente evaluados en base a la experiencia histórica y otros factores, incluyendo las expectativas de eventos futuros que se crean sean razonables bajo las circunstancias. En el futuro, la experiencia real puede diferir de los estimados y supuestos. Los estimados y supuestos que involucran un riesgo significativo de causar ajustes materiales a los montos registrados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal se presentan a continuación:

Lic. Rubén A. Murillo Torres
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

Provisión para posibles cuentas de dudoso cobro
La revisión de los saldos individuales de los clientes con base en la calidad crediticia de cada uno, la tendencia de la economía y del mercado, y el análisis del comportamiento histórico de los saldos de clientes reconocidos como cuentas incobrables son factores utilizados para estimar la provisión que se debe establecer para posibles cuentas incobrables, lo que implica un uso elevado de juicio.

Vida útil de propiedad, maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras
La propiedad, maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras son depreciados o amortizados sobre sus vidas útiles. Las vidas útiles se basan 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 reconocidos en el estado de ganancia o pérdida en períodos específicos.

5. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones con partes relacionadas incluidos en el estado de situación financiera y el estado de ganancias o pérdidas se resumen a continuación:

	Sept 2022		
Saldos con partes relacionadas:	**Empresas relacionadas**	**Directivos y ejecutivos claves**	**Total**
Activos:			
Cuentas por cobrar	4,361,537	-	4,361,537
Pasivos:			
Cuentas por pagar	-		-
Accionistas	1,459,279		1,459,279
Transacciones:			
Gastos:			
Administración General	90,000	-	90,000

	Dic. 2021		
Saldos con partes relacionadas:	**Empresas relacionadas**	**Directivos y ejecutivos claves**	**Total**
Activos:			
Cuentas por cobrar	5,663,343	-	5,663,343
Pasivos:			
Cuentas por pagar	386,560		386,560
Accionistas	1,459,279		1,459,279
Transacciones:			
Gastos:			
Dietas	-	260,000	260,000
Administración general	272,436	-	272,436

Lic. Rubén A. Murillo Torres
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

Términos y condiciones de las transacciones con partes
Las ventas y compras de bienes y servicios entre partes relacionadas son efectuadas a precios previamente pactados entre las partes. Las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas no tienen garantías, no generan intereses y son recuperables o pagaderas en efectivo. No están sujetas a ningún descuento por pronto pago, y son recuperables o pagaderas en dólares de Estados Unidos.

Las cuentas por pagar accionistas presentan un saldo de B/. 1,459,279 en marzo 2022 y a diciembre 2021, estas cuentas tienen un plan de repago que se llevará a cabo con el consentimiento previo de los acreedores existentes, siempre que la compañía genere un flujo de caja positivo, demostrando sostenibilidad que le permita el repago sin poner en riesgo la continuidad de las operaciones por falta de liquidez. La deuda podrá causar intereses al momento de ser determinado por los acreedores y cuando el pago de estos no afecte las operaciones por falta de liquidez. La deuda podrá ser libremente transferible sin necesidad de previo aviso, ni autorización de los deudores.

6. Efectivo

Los saldos en efectivo se presentaban así:

	Sept. 2022	Dic. 2021
En caja	775	721
En banco - ahorro	2,793	4,167
En banco - a la vista	222,126	195,176
	225,694	200,064

El efectivo en cuenta de ahorro devenga una tasa de interés anual de 1% en septiembre 2022 y Dic. 2021.

7. Cuentas por cobrar, neto

Las cuentas por cobrar a clientes se detallan de la siguiente manera:

	Sept.2022	Dic.2021
Clientes	5,319,135	3,690,445
Provisión acumulada para cuentas de dudoso cobro	(891,473)	(805,183)
	4,427,662	2,885,262
Otras	7,454	7,486
	4,435,116	2,892,748

Lic. Rubén A. Murillo Torres
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

Un resumen de las cuentas por cobrar clientes, por antigüedad, se detalla continuación:

	Sept.2022	Dic.2021
De 1 - 30 días	2,260,556	726,544
De 31 - 60 días	648,487	410,130
De 61 - 90 días	465,879	303,363
De 91 - 120 días	152,901	174,482
Más de 120 días	1,791,311	2,075,926
	5,319,135	3,690,445

Al 31 de diciembre de 2021, la administración no ha actualizado su modelo de estimación de perdida crediticias esperadas para las cuentas por cobrar clientes.

La provisión acumulada para cuentas por cobrar de dudoso cobro presenta el siguiente movimiento:

	Sept.2022	Dic.2021
Saldo acumulado al inicio del trim.	860,887	726,312
Incremento del trimestre	30,586	79,247
Eliminación de cuentas incobrables	-	(376)
Saldo acumulado al final del año	891,473	805,183

La compañía no mantiene ninguna garantía como seguro de crédito.

8. Inventarios de materiales

Los inventarios de materiales se componen de los siguientes productos:

	Sept.2022	Dic.2021
Arena	43,758	44,038
Piedra	94,444	61,044
Cemento	102,815	30,966
Aditivos	13,856	16,308
Combustible	11,893	14,494
Otros	405	774
	267,172	167,624

Lic. Rubén A. Murillo
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

9. Pagos anticipados

Los pagos anticipados se conformaban de las siguientes partidas:

	Sept.2022	Dic.2021
Seguros Pagado por Anticipado	167,859	174,509
Otros pagos anticipados	116,015	73,740
	283,874	248,249

10. Adelantos a proveedores

Los adelantos a proveedores corresponden a desembolsos realizados para compras de materiales, los mismos ascienden a B/. 184,353.

Lic. Rubén A. Murillo Torres
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

11. Propiedad, maquinaria, mobiliario, equipos y mejoras, neto

La propiedad, maquinaria, mobiliario, equipos y mejoras se resumen a continuación:

Sept.2022	Al inicio del año	Adiciones	Al final del trim
Costo:			
Terreno	655,929	-	655,929
Planta Procesadora de Concreto	1,370,470		1,370,470
Edificio y mejoras	686,140	-	686,140
Equipo pesado	5,647,513	-	5,647,513
Vehículos	253,553	-	253,553
Mobiliario y equipo	388,391	1,418	389,809
Otros activos depreciables	238,937	35,379	274,316
	9,240,933	36,797	9,277,730
Depreciación y amortización acumulada:			
Planta Procesadora de Concreto	(1,172,602)	(26,081)	(1,198,683)
Edificios y mejoras	(476,618)	(7,154)	(483,772)
Equipo pesado	(4,911,258)	(156,151)	(5,067,409)
Vehículos	(197,773)	(14,368)	(212,141)
Mobiliario y equipo	(320,498)	(11,896)	(332,394)
Otros activos depreciables	(152,631)	(18,862)	(171,493)
	(7,231,380)	(234,512)	(7,465,892)
Costo neto	**2,009,553**	(197,715)	**1,811,838**
Revaluación de terrenos	2,918,071	-	2,918,071
Edificios y mejoras	206,542	-	206,542
Equipo pesado	3,643,709		3,643,709
	6,768,322	-	6,768,322
Depreciación y amortización acumulada:			
Edificios y mejoras	(206,542)	-	(206,542)
Equipo pesado	(1,601,295)	(182,185)	(1,783,480)
	(1,807,837)	(182,185)	(1,990,022)
	4,960,485	(182,185)	4,778,300
Costo neto	**6,970,038**	**(379,900)**	**6,590,140**

Rubén A. Murillo Torres
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

	2021			
	Al inicio del año	Adiciones	Reclasificaciones	Al final del año
Costo:	9,205,062	35,870		9,240,932
Depreciación y amortización acumulada	(6,889,038)	(342,342)		(7,231,380)
Costo neto	2,316,024	(306,472)		2,009,552
Revaluación de terrenos	2,918,070		-	2,918,070
Revaluación de Edificios y mejoras	206,542	-	-	206,542
Equipo pesado	3,643,710		-	3,643,710
	6,768,322		-	6,768,322
Depreciación y amortización acumulada	(1,564,922)	(242,914)	-	(1,807,836)
	5,203,400	(242,914)	-	4,960,486
Costo neto	7,519,424	549,386	-	6,970,038

Durante el año 2021, la Compañía mantenía gastos de depreciación y amortización por B/.585,256 (2020: B/. 250,634) como parte de los costos de producción.

Dentro de la propiedad, maquinaria, mobiliario, equipo y mejoras, se mantiene equipo pesado los cuales equivalen a cuarenta y cinco (45) vehículos y/o equipos, así como también la Finca No.52675, los cuales constituían garantías requeridas para respaldar las sumas adeudadas a los Tenedores registrados de las Emisiones de Bonos Corporativos Rotativos Serie D, Serie E hasta por un monto de seis millones setecientos siete mil novecientos treinta dólares (B/.6,707,930). Estos activos han sido establecidos en un fideicomiso de garantía, el cual es administrado por Icaza Trust Corporation.

Superávit por revaluación

La Administración autorizó el 12 de diciembre de 2020, el avaluó de la Finca No.52675, Documento No. 1427897, de su propiedad ubicada frente a la carretera que conduce a Las Mañanitas, aproximadamente a unos 400mts de su intersección con la Carretera Panamericana, en el sector de Las Mañanitas, corregimiento de Las Mañanitas de ciudad de Panamá, cuarenta y tres (43) camiones mezcladores de concreto mixers de marca Mack, modelo GU813E, dos (02) camiones mezcladores de concreto marca Volvo, un cargador de ruedas de marca Caterpillar modelo 938H y un camión bomba pluma marca Mack modelo MR6885. Dichos avalúos fueron realizados por Avance Inspecciones, S.A.

El valor en exceso entre el valor en libros y el valor de mercado ha sido incluido como superávit por revaluación en la sección del patrimonio.

Lic. Rubén A. Murillo Torres
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

A continuación, se presenta el movimiento del superávit por revaluación:

	Importe
Valor de mercado	7,244,000
Valor en libros	(5,412,378)
Superávit por revaluación	1,831,622

El superávit por revaluación presenta el siguiente movimiento:

	Sept.2022	Dic.2021
Saldo inicial	4,960,486	5,203,400
Reconocimiento superávit	-	-
Amortización	(182,187)	(242,914)
Superávit por revaluación	4,778,299	4,960,486

12. Activos por derecho de uso

Los activos bajo contratos de arrendamiento financiero se detallan a continuación:

Sept. 2022

	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo			
Equipo de planta	98,136		98,136
Equipo rodante y pesado	1,393,356		1,284,832
Otros activos depreciables	32,120		140,645
	1,523,613		1,523,613
Depreciación acumulada	(724,999)	(82,150)	(807,149)
Costo neto	**798,613**	**(82,150)**	**716,463**

2021

	Al inicio del año	Adiciones	Al final del año
Costo			
Equipo de planta	98,136	-	98,136
Equipo rodante y pesado	1,393,356	-	1,393,356
Otros activos depreciables	32,120	-	32,120
	1,523,612	-	1,523,612
Depreciación acumulada	(615,465)	(109,534)	(724,999)
Costo neto	908,147	(109,534)	798,613

Lic. Rubén A. Murillo Torre
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

Durante el año 2021, la Compañía mantenía gastos de depreciación por B/.109,534 (2020: B/. 28,413) como parte de los costos de producción.

13. Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión se detallan a resumen a continuación:

	Sept.2022	Dic.2021
Saldo al inicio del trimestre	1,009,137	895,138
Adquisición de propiedad	-	113,999
Transferencia de propiedad	-	-
Pérdida por incendio	-	-
Saldo al final del trimestre	1,009,137	1,009,137

Las propiedades de inversión consisten en un terreno, un apartamento y una bodega registradas a su costo de adquisición.

Al 31 de diciembre de 2020 se transfirió de los activos fijos a propiedades de inversión una bodega ubicada en el proyecto PH Centro Logístico Dos Caminos, ubicada en el corregimiento de Tocumen, con número de Finca 30145341 con un valor de B/. 370,618, la cual es alquilada a terceros.

La bodega con número de finca 30145341 garantiza obligación bancaria de la Compañía tal como se revela en la nota 14 de estos estados financieros.

Al 7 de enero de 2020, la unidad inmobiliaria ubicada en el corregimiento de Las Mañanitas, ciudad de Panamá, específicamente en el proyecto de Parque Industrial de Galeras denominado P.H. Tocumen Warehouse con un valor de B/. 612,810, fue afectada por un incendio que destruyó la galera, quedando solamente el terreno. Los daños fueron parcialmente reembolsados por la compañía aseguradora Nacional de Seguros de Panamá por la suma de B/. 336,276 y la suma de B/. 86,534 por el valor restante de las mejoras a la propiedad, fue dado de baja por la administración tal como se revela en las notas de los estados financieros.

La compañía mantiene contratos de alquiler por las propiedades de inversión. El ingreso por alquiler fue por B/.47,475 a septiembre 2022 (2021: 23,600).

Lic. Rubén A. Murillo Torres
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

14. Préstamos bancarios por pagar

Los préstamos bancarios por pagar se resumen a continuación:

	2022	2021
Multibank, Inc.		
Línea de crédito comercial por un monto de B/.650,000 con fecha de vencimiento a corto plazo. Tasa anual de interés de 8% más FECI en 2021 y 2020. Garantizado con fianza solidaria de accionistas y corporativas de TDLA 1001, S. A. y Corporación Breogan Sur, S. A.	**450,00**	650,000
Banistmo		
Línea de crédito comercial por un monto de B/.1,150.000 para la emisión de cartas de crédito Stan-By (SBLC) por hasta 1 año, para garantizar parcialmente la compra de nuevos camines con vencimiento a corto plazo. Tasa anual de interés de LIBOR a 6 meses +3% con un mínimo de 6.25% en 2021 Garantizado con fianza solidaria ilimitadas de los accionistas.	**982,887**	1,000,000
Unibank		
Préstamo comercial por B/.225,000 con vencimiento en noviembre de 2021. Tasa de interés anual de 7.25% Garantizado con finca No. 30145341.	**157,466**	167,748
Mercantil		
Línea de crédito rotativa por B/.650,000 con vencimiento a corto plazo. Tasa de interés anual de 7% más FECI garantizado con fianza solidaria del accionista y fianzas cruzadas con Grupo Oti Panamá, S.A.	**650,000**	650,000
Banco General		
Línea de crédito hasta por B/.500.000 con vencimiento a corto plazo. Tasa de interés anual de 7%. Garantizada con fianzas solidarias de accionistas.	**426,548**	500,000

Carmen A. Murillo Torres
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

Unibank		
Línea de crédito comercial por un monto de B/.1,150,000 con fecha de vencimiento a corto plazo. Tasa anual de interés de 7.25% más FECI. Garantizado con bien inmueble y fianza solidaria de accionistas y corporativas de TDLA 1001, S. A. y Corporación Breogan Sur, S. A.	**867,900**	807,899
	3,534,801	3,775,647
Porción corriente	**(2,437,900)**	(3,639,306)
Porción no corriente	**1,096,901**	136,341

Condiciones en contratos de línea de crédito

En el contrato de línea de crédito, se han establecido ciertas condiciones que la Compañía debe cumplir; entre las principales condiciones se revelan las siguientes:

- Subordinación de cuentas por pagar accionistas por B/.1,400,000.
- Mantener un índice de apalancamiento ajustado de cuentas por pagar a accionistas menor o igual a 1.75
- Mantener un indicie de endeudamiento de un máximo de 2.25.
- Restricción del pago de dividendos hasta el 50% de su utilidad neta del año anterior siempre y cuando todas las condiciones de crédito estén en cumplimiento previa notificación del Banco.
- Mantener una razón de cobertura de servicio de la deuda EBITDA de 1.5:1.
- Prenda del 50% de las acciones de la sociedad Tu Lote, S.A.

15. Pasivos por derecho de uso

La Compañía mantiene contratos por arrendamiento de uso por la adquisición de equipo rodante y maquinaria, los cuales se pagan con términos entre 48 y 60 meses, a una tasa de interés anual entre 6.75% y 7%. Los saldos de los arrendamientos financieros se detallan a continuación:

	Sept.2022	Dic.2021
Scotia Leasing Panamá, S.A.	**62,687**	199,061
Caterpillar Crédito	**13,750**	58,514
Multileasing, S. A.	**27,550**	63,878
	103,987	321,453
Menos: Porción corriente	**(88,518)**	(281,598)
Porción no corriente	**15,469**	39,855

Lic. Rubén A. Murillo Torres
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

16. Bonos corporativos por pagar

Al 31 de marzo, la Compañía tiene registrado los siguientes bonos corporativo de largo plazo denominado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, bajo las siguientes series:

	Sept 2022	Dic.2021
Serie D	**3,253,836**	3,451,067
Serie E	**1,977,194**	2,089,667
	5,231,030	5,540,734

Como se revela en la Nota 1, Hormigoti, S.A. fue autorizada por la SMV a emitir un programa rotativo de bonos corporativos hasta por B/.15 millones, en series cuyo producto serían utilizados una porción para cancelar compromisos financieros y el excedente podrá ser utilizado como capital de trabajo, inversión de terrenos, maquinaria y/o equipos.

Pago de intereses:

Los intereses causados pagarán trimestralmente, los días 15 de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año.

Redención anticipada:

Serie A y B
El emisor podrá redimir total o parcialmente la obligación de pago derivada de este Bono antes de su fecha de vencimiento, a partir de su respectiva fecha de emisión, pagando el saldo insoluto a capital más los intereses devengados hasta la fecha en que se haga la redención anticipada más una prima de redención 1.5% sobre el saldo insoluto de capital del Bono a ser redimidos si la redención ocurre antes de que culmine los dos (2) años, 1% si la redención ocurre a los tres (3) años, 0.5% si la redención ocurre durante los cuatro (4) años a partir de la fecha de emisión.

Al 15 de septiembre de 2019, la Compañía realizó la redención anticipada de la totalidad de los bonos corporativos Serie A y serie B, con vencimiento en octubre de 2019 y enero de 2022 respectivamente. Los bonos fueron redimidos por el saldo insoluto de capital más los intereses devengados hasta la fecha, más una prima de redención anticipada de 0.5% sobre el saldo insoluto de capital. Estos fueron pagados a los tenedores registrados de acuerdo con los términos y condiciones de los bonos.

Al 11 de septiembre y 27 de noviembre de 2019, la Compañía realizó una emisión de bonos corporativos Serie D y Serie E respectivamente por la suma de B/.5,300,000.
Al 15 de marzo de 2020, la Compañía realizó la redención anticipada de la totalidad de los bonos corporativos Serie C, con vencimiento en marzo 2021. Los bonos fueron redimidos por el saldo insoluto de capital más los intereses devengados hasta la fecha, más una prima de redención anticipada de 0.5% sobre el saldo insoluto de capital. Estos fueron pagados a los tenedores registrados de acuerdo con los términos y condiciones de los bonos.

Lic. Rubén A. Murillo Torres
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

Mediante resolución No.249 del2 e junio de 2020 emitida por la superintendencia el Mercado de Valores se resuelve modificar los términos y condiciones de los Bonos corporativos serie D y Serie E para reanudar los pagos a capital dispuestos a partir del 15 de septiembre de 2021 y 15 de diciembre de 2021 respectivamente

De acuerdo con su fecha de redención, la porción corriente y no corriente se desglosa así:

	Sept.2022	Dic.2021
Porción corriente	106,621	417,527
Porción no corriente	5,124,409	5,123,207
	5,231,030	5,540,734

Redención parcial:

Se harán pro-rata entre los Bonos emitidos y en circulación de la Serie que se trate. Para las redenciones parciales, no habrá un monto mínimo de saldo insoluto a capital ni un porcentaje mínimo o máximo de saldo insoluto a capital.

A continuación, se presenta un resumen de las garantías y obligaciones del emisor:

a. La oferta pública es de Serie A hasta USD 15,000,000 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

b. Los instrumentos de emisión consisten en un programa rotativo en el cual el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder de USD 15,000,000. Este Bono generara intereses anuales de Libor tres (3) meses más 3.5% con un mínimo de 6.5% con frecuencia de pago trimestral.

c. El vencimiento de los bonos corporativos es:

   Serie D - Septiembre de 2027
   Serie E - Noviembre de 2027

d. El bono está garantizado con Fideicomiso sobre los bienes muebles o inmuebles.

e. Mientras existan bonos emitidos y en circulación, la emisora se compromete a los siguientes:

   1. Cumplir con las disposiciones del Decreto Ley No.1 del 8 de julio de 1999 y sus reformas y los Acuerdos reglamentarios que incluyen, entre otras el pago de la Tarifa de Supervisión de los valores en circulación, la presentación de los Informes de actualización, trimestral y anuales.

   2. Notificar por escrito a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S. A. sobre la ocurrencia de cualquier hecho de importancia o de cualquier evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de los Bonos, tan pronto tenga conocimiento del hecho.

Rubén A. Murillo Torres
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

3. Cumplir con todas las leyes, decretos, reglamentos, regulaciones y normas legales de cualquier naturaleza de la República de Panamá que le sean aplicables.

4. Mantener al día sus obligaciones frente a terceros.

5. Pagar de manera oportuna, todos los impuestos, tasas y demás contribuciones a los que esté obligado de conformidad con las normas legales aplicables.

6. Mantener vigente todos los premisos y compromisos gubernamentales necesarios para llevar a cabo las operaciones de la compañía.

7. Cumplir con las restricciones financieras:

   a. El pago de las Cuentas por pagar Accionistas estará subordinado al pago de capital y de los intereses causados y no pagados correspondiente a los Bonos.
   b. El pago de los dividendos a accionistas hasta por un 50% de la ganancia neta anual.
   c. Apalancamiento financiero máximo 2.0 veces a partir del año 2018. El cálculo de dicha razón debe considerar la subordinación de las Cuentas por Pagar Accionistas.

   d. Servicio de deuda mínimo de 2.0 a partir del año 2018.

f. Mientras existan bonos emitidos y en circulación, la emisora se compromete a no realizar lo siguiente:

   1. No disolverse.

   2. Enmendar, modificar o complementar, su Pacto Social, estatutos u otros documentos organizativos del Emisor, salvo por la situación periódica de directores y dignatarios, y demás cambios que razonablemente no se espere tenga un efecto material y adverso.

   3. Efectuar cambios en el control, estructura accionaria o en la naturaleza de sus operaciones sin el previo consentimiento por escrito de los Tenedores.

17. Acciones de capital

La estructura de acciones de capital se presenta a continuación:

	Sept.2022	Dic.2021
Acciones comunes sin valor nominal, autorizadas, emitidas y en circulación 500 acciones.	22,000	20,000

Mediante Acta de junta Directiva con fecha de 30 de mayo de 2019, se aprobó la capitalización de las cuentas por pagar accionistas por el monto de B/.2,000.

Lic. Rubén A. Murillo
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

18. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se presentan a continuación

	Sept.2022	Dic.2021
Administración general	90,000	272,436
Dietas	-	260,000
Provisión para pérdidas crediticias	86,289	79,247
Gerencia general	54,049	
Honorarios profesionales	30,923	47,065
Impuestos	11,278	12,326
Seguros	1,416	59,502
Legales	27,714	46,998
Alquileres	12,037	25,184
Reparación y mantenimiento	18,382	19,168
Suscripciones y membrecías	7,348	8,136
Depreciación	22,669	24,629
Misceláneos	7,213	56,631
	369,319	911,322

19. Gastos de personal

Los gastos de personal se presentan a continuación:

	Sept.2022	Dic.2021
Salarios y otras remuneraciones	96,009	63,400
Cuota patronal	15,520	9,103
Viaticos	2,700	1,200
Prestaciones laborales	22,460	10,085
	136,689	83,788

20. Impuesto sobre la renta

A la fecha de los estados financieros, las declaraciones juradas de renta de la Compañía por los tres últimos años fiscales, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2020, están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos. Además, los registros de la Compañía están sujetos a examen por parte de las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento del Impuesto de Timbres e Impuesto a la Transferencia de Bienes Corporales Muebles y a la Prestación de Servicios (ITBMS). De acuerdo con la legislación fiscal vigente, la Compañía es responsable por cualquier impuesto adicional que resulte de la revisión.

Mediante la Ley No.8 de Equidad Fiscal, de 15 de marzo de 2010, se estableció que las personas jurídicas pagarán el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% sobre el monto

Lic. Rubén A. Murillo
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

que resulte mayor entre:

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

Al 31 de diciembre de 2020, de acuerdo con la Resolución No.201-6149 emitida por la Dirección General de Ingresos a favor de Hormigoti, S.A. con fecha del 21 de septiembre de 2020, se le concedió la aprobación para la Solicitud de No Aplicación del Cálculo Alternativo del Impuesto Sobre la renta (CAIR) para los periodos fiscales 2019,2020 y 2021.

La conciliación entre la ganancia financiera antes de impuesto sobre la renta y la renta neta gravable a través del método tradicional se detalla a continuación:

	Dic.2021
Pérdida antes de impuesto	(705,089)
Más:	
Costos y Gastos no deducibles y exentos	326,880
Menos:	
Incentivos fiscales	-
Ingresos no gravables	(3,617)
Gasto fiscal relacionado a diferencias temporarias	-
Pérdida fiscal renta neta gravable	(381,826)
Impuesto sobre la renta	-

El impuesto sobre la renta diferido se origina por la diferencia temporal en el reconocimiento de gastos de depreciación para los efectos fiscales con respecto al reconocimientos financieros. La legislación panameña permite mantener diferentes métodos de depreciación para efectos fiscales.

A continuación, se presenta el cálculo del impuesto diferido:

	Importe
Depreciación fiscal	451,876
Depreciación financiera	(451,876)
Diferencia temporal	
Impuesto sobre la renta diferido	-

Lic. Rubén A. Murillo Torres
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

21. Instrumentos financieros - Administración de riesgos

En virtud de sus operaciones, la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

En forma común con todos los demás negocios, la Compañía está expuesta a riesgos que surgen del uso de instrumentos financieros. Esta nota describe los objetivos, políticas y procesos de la Compañía para administrar los riesgos y métodos utilizados para medirlos. La información cuantitativa adicional respecto a dichos riesgos se presenta a lo largo de estos estados financieros.

No ha habido cambios sustantivos en la exposición de la Compañía a los riesgos de instrumentos financieros, sus objetivos, políticas y procesos para administrar dichos riesgos o los métodos utilizados para medirlos desde los períodos previos, a menos que se señale lo contrario en esta nota.

(i) Principales instrumentos financieros

Los principales instrumentos financieros utilizados por la Compañía, de los cuales surgen los riesgos de instrumentos financieros, son los siguientes:

- Efectivo
- Cuentas por cobrar - Clientes
- Préstamos bancarios, hipotecarios, etc.
- Cuentas por pagar proveedores y de otro tipo.

(ii) Instrumentos financieros por categoría

Los instrumentos financieros por categoría se presentan a continuación:

	Sept.2022	Dic.2021
Activos financieros		
Efectivo	225,694	200,064
Cuentas por cobrar	4,525,159	2,892,748
Ctas por cobrar relacionadas	4,277,263	5,663,343
	9,028,116	8,756,155

Lic. Ruben A. Murillo Torres
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

	Sept.2022	Dic.2021
Pasivos financieros		
Préstamo por pagar	3,534,801	3,775,647
Pasivo por arrendamiento	103,987	321,453
Bonos por pagar	5,231,030	5,540,734
Cuentas por pagar proveedores	3,508,017	2,341,196
Cuentas por pagar accionistas	1,459,279	1,459,279
	13,837,114	13,438,309

(iii) Instrumentos financieros no medidos a valor razonable

Los instrumentos financieros no medidos al valor razonable incluyen: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por cobrar compañías relacionadas, préstamos e hipotecas por pagar, cuentas por pagar - proveedores, cuentas por pagar compañías relacionadas.

Algunos de los instrumentos financieros identificados por la Compañía son de corta duración , razón por la cual se presentan a su valor registrado, el cual se aproxima a su valor razonable.

Objetivos, políticas y procesos generales

La Junta Directiva tiene la responsabilidad general de la determinación de los objetivos y políticas de gestión de riesgos de la Compañía, y a la vez que conserva la responsabilidad final de éstos. La Junta Directiva ha delegado la autoridad del diseño y operación de los procesos que aseguren la implantación efectiva de los objetivos y políticas a la Administración de la Compañía. La Junta Directiva recibe informes de la Administración, a través de los cuales revisa la efectividad de los procesos establecidos y la adecuación de los objetivos y políticas.

El objetivo general de la Junta Directiva es fijar políticas tendientes a reducir el riesgo hasta donde sea posible, sin afectar indebidamente la competitividad y flexibilidad de la Compañía. A continuación, se señalan mayores detalles en relación con tales políticas:

Riesgo de mercado
La Compañía está expuesta al riesgo de la fluctuación en precio de los insumos para el procesamiento del concreto que pudieran incrementar el costo total de los mismos. De igual manera existe el riesgo de una fluctuación en las tasas de interés que pudieran afectar el costo del financiamiento de la planta. La Compañía considera que ambos riesgos son manejables mediante una gestión adecuada de su operación.

Riesgo de crédito
El riesgo de crédito es el riesgo surge debido a que el deudor, emisor o contraparte de un activo financiero propiedad de la Compañía, no cumpla completamente y a tiempo, con cualquier pago que debía hacer a la Compañía de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que la Compañía adquirió u originó el activo financiero respectivo.

La Compañía está expuesta principalmente al riesgo de crédito que surge de:

Lic. Rubén A. Murillo Torres
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

- Cuentas por cobrar - Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgo establecen límites en los montos de crédito.

  Adicionalmente, la Administración evalúa y aprueba previamente cada compromiso que involucre un riesgo de crédito para la Compañía, basada en el historial de crédito del cliente dentro de los límites establecidos, y las cuentas por cobrar son monitoreadas periódicamente.

- Cuenta corriente en bancos - Para mitigar éste riesgo, la Compañía solamente mantiene cuentas en bancos reconocidos a nivel local.

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

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

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

Sept. 2022

	Importe	Hasta un año	Más de un año
Efectivo	225,694	225,694	
Cuentas por cobrar	4,435,116	4,435,116	
Cuentas por cobrar - Partes relacionadas	4,277,263	4,277,263	
Préstamos bancarios por pagar	3,534,801	2,437,900	1,096,901
Pasivos por arrendamiento	103,987	88,518	15,469
Bonos corporativos por pagar	5,231,030	106,621	5,124,409
Cuentas por pagar - Proveedores	3,508,017	3,508,017	
Cuentas por pagar accionistas	1,459,279		1,459,279

2021

	Importe	Hasta un año	Más de un año
Efectivo	200,064	200,064	-
Cuentas por cobrar	2,892,748	2,892,748	-
Cuentas por cobrar - Partes relacionadas	5,663,343	5,663,343	-
Préstamos bancarios por pagar	3,775,647	3,639,306	136,341
Pasivos por arrendamiento	321,453	281,598	39,855
Bonos corporativos por pagar	5,540,734	417,527	5,123,207
Cuentas por pagar - Proveedores	3,222,546	2,341,196	-
Cuentas por pagar accionistas	1,459,279		1,459,279

Rubén A. Murillo Torres
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

Riesgo operacional
El riesgo operacional surge al ocasionarse pérdidas por la falla o insuficiencia de los procesos, personas y sistemas internos o por eventos externos que no están relacionados a riesgos de crédito y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios, y del cumplimiento con normas y estándares corporativos generalmente aceptados.

Para administrar este riesgo, la Administración de la Compañía mantiene dentro de sus políticas y procedimientos los siguientes controles: segregación de funciones, controles internos y administrativos.

Administración de capital
La política de la Compañía es mantener una base de capital sólida para sostener sus operaciones. La Junta Directiva vigila el retorno de capital, que la Compañía define como el resultado de las actividades de operaciones divididas entre el patrimonio neto. La Junta Directiva busca mantener un equilibrio entre una posible mayor rentabilidad con un menor nivel de endeudamiento comparado con las ventajas de seguridad que presenta la posición actual de capital.

22. Planes de la Administración

Los estados financieros de Hormigoti, S.A. han sido preparados sobre la base de un negocio en marcha que contempla la realización de activos y la satisfacción de pasivos en el curso normal del negocio.

Al 31 de diciembre de 2021, mantiene flujo de efectivo proveniente de actividades de operación desfavorable em el periodo corriente, pérdidas recurrentes en sus operaciones en los últimos 2 períodos, situación que podría generar dudas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste relativo a la realización del valor de los activos o del monto y clasificación de los pasivos como resultado de la situación indicada.

Como parte de la estrategia que la Compañía actualmente realiza, así como los planes futuros que se tienen contemplados para generar utilidades están los siguientes:

- Aumento en los proyectos de interés social: en donde compañías del grupo tiene un conocimiento extenso y ventas competitivas a la hora de ofrecer nuestros productos a los diferentes clientes.
- Nuevas asociaciones estratégicas con clientes importantes: el grupo gracias a sus otras unidades de negocio está desarrollando alianzas estratégicas con la Empresa Grupo Puente, que está desarrollando numerosos proyectos del estado entre ellos el corredor de las playas (nueva versión) y el puente de Cabuya.
- La Compañía posee un mercado cautivo de las ventas de sus productos, lo que se espera un aumento en los períodos 2022 y 2023 debido al crecimiento que está teniendo el sector inmobiliario de las compañías del grupo con las promociones de construcción y desarrollos de viviendas de interés social.

Lic. Rubén A. Murillo
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

- Los costos más importantes que representa el 40% de la incidencia sobre la venta es la materia prima, sin embargo, a pesar de múltiples negociaciones y proceso constante de aseguramiento de calidad, optimización de procesos y diseños hemos logrado mantener y en algunos casos aumentar el márgen sobre nuestro costo de materia prima. Todas las materas primas tienen contratos de suministro y acuerdos de precio que garantizan el mantenimiento del márgen.
- Introducción de una nueva tecnología de adición de CO2 al concreto con el fin de mejorar su rendimiento y por ende su márgen de materia prima.
- Se disminuyó el departamento de ventas a un 50% ya que había vendedores que tenían deficiencia sobre su cartera.
- Se va a reducir un 70% los gastos de dietas.
- Se realizó reestructuración de los bonos y líneas rotativas a decrecientes para disminuir, los costos financieros en los próximos 5 años.
- Se establecieron cobros de intereses a las cuentas por cobrar partes relacionadas, así como también planes de pago a partir del 2022.
- La empresa está en proceso de revisión de sus activos (propiedades de inversión) de tal forma de volverlos bienes productivos como (alquiler de propiedades) o ventas de algunos activos o propiedades.

Lic. Rubén A. Murillo Torres
Contador Público
C.P.A. No. 0081-2012

iCAZA
TRUST CORPORATION

INFORME DE GESTIÓN

Del 1 de octubre de 2021
al
30 de septiembre de 2022

FIDEICOMISO DE GARANTÍA
DE EMISIÓN DE VALORES
HORMIGOTI / FP 19-303

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

INFORME DE GESTIÓN

Panamá, 11 de noviembre de 2022.

Señores
HORMIGOTI, S.A. / FIDEICOMITENTE
Del Fideicomiso de Garantía de Emisión de Valores
HORMIGOTI / FP 19-303
Ciudad de Panamá

Estimados señores,

Sirva la presente para remitirle nuestro Informe de Gestión correspondiente al período que cubre desde el 1 de octubre de 2021 al 30 de septiembre de 2022 y los Estados Financieros al 30 de septiembre de 2022, correspondientes al **FIDEICOMISO DE GARANTÍA DE EMISIÓN DE VALORES HORMIGOTI / FP 19-303**, los cuales han sido preparados por nuestra Unidad de Negocios y Departamento de Contabilidad.

Dichos estados patrimoniales no han sido sometidos a una auditoría independiente.

ICAZA TRUST CORPORATION (I.T.C.)

Luis Arturo Martínez
Sub Gerente y Abogado

/vp

INFORME DE GESTIÓN

FIDEICOMISO DE GARANTÍA DE EMISIÓN DE VALORES
"HORMIGOTI" FP19-303
Período: Desde el 1 de octubre de 2021 al 30 de septiembre de 2022.

ANTECEDENTES:

1. La sociedad Hormigoti, S.A. inscrita bajo las leyes de la República de Panamá, en adelante **"LA FIDEICOMITENTE"** e **ICAZA TRUST CORPORATION (ITC)**, en adelante **"LA FIDUCIARIA"**, suscribieron el día veinticinco (25) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), el Fideicomiso de Garantía "Hormigoti", registrado por el Fiduciario bajo el No. FP 19-303, en adelante **"EL FIDEICOMISO"**.

2. El objeto de dicho Fideicomiso es garantizar el cumplimiento puntual y completo por parte del Fideicomitente de las obligaciones adquiridas con los tenedores de los bonos resultantes de oferta pública del Programa Rotativo de Bonos Corporativos de la seria A, B y C, hasta por un valor nominal de Quince Millones de Dólares americanos (US$15,000,000.00), autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No. 422-14 de 8 de septiembre de 2014.

3. Los beneficiarios del Fideicomiso son:
   a. Beneficiario Principal: Tenedores registrados de los bonos Serie A (bonos garantizados)
   b. Beneficiario residual: El Fideicomitente

4. Al 30 de septiembre de 2022, el Patrimonio del Fideicomiso consiste en los siguientes bienes:
   - Bienes muebles, consistentes en cuarenta y tres (43) vehículos y/o equipos que se detallan a continuación:

EQUIPO (MARCA - MODELO - MOTOR Y CHASIS)	PLACA	AÑO	VALOR DE MERCADO SEGÚN AVALUO DE ENERO 2022
MACK MODELO CV713, MOTOR E5W3272, CHASIS 1M2AG11C36M048717	825820	2006	38,000
MACK MODELO CV713, MOTOR E5W3257, CHASIS 1M2AG11C36M048569	825822	2006	38,000
MACK MODELO CV513, MOTOR AM13355X1498, CHASIS 1M2AG02C16M003039	827474	2006	31,000
MACK MODELO CV513, MOTOR AM133X1203, CHASIS 1M2AG02C66M003036	827475	2006	31,000
MACK MODELO CV513, MOTOR AM13355X0951, CHASIS 1M2AG02C96M002981	827471	2006	31,000
MACK MODELO CV713, MOTOR E5W3293, CHASIS 1M2AG11C76M048719	825819	2006	38,000

MACK MODELO CV713, MOTOR E5W3141, CHASIS 1M2AG11CX6M048567	825821	2006	38,000
MACK MODELO MR688S, MOTOR A11006X0438, CHASIS 1M2K197C87M039296	381488	2007	144,000
MACK MODELO GU813E, MOTOR MP8916657, CHASIS 1M2AX18C79M005654	862134	2009	50,500
MACK MODELO GU813E, MOTOR MP8917081, CHASIS 1M2AX18C59M005670	862135	2009	50,500
MACK MODELO GU813E, MOTOR MP8916993, CHASIS 1M2AX18C99M005669	862136	2009	50,500
MACK MODELO GU813E, MOTOR 85552, CHASIS 1M2AX18C59M005667	862392	2009	50,500
MACK MODELO GU813E, MOTOR 497897, CHASIS 1M2AX18C99M005672	862396	2009	50,500
MACK MODELO GU813E, MOTOR 85516, CHASIS 1M2AX18C49M005661	862391	2009	50,500
MACK MODELO GU813E, MOTOR 85521, CHASIS 1M2AX15C49M005658	862393	2009	50,500
MACK MODELO GU813E, MOTOR 85535, CHASIS 1M2AX18C69M005659	862388	2009	50,500
MACK MODELO GU813E, MOTOR 497893, CHASIS 1M2AX18C79M005671	862395	2009	50,500
ISUZU NMR55H-22, MOTOR 377702, CHASIS JAANMR55EE7100026	AC8064	2014	9,000
MACK MODELO GU813E, MOTOR MP81024316, CHASIS 1M2AX18C2EM024350	AB7248	2014	89,000
MACK MODELO GU813E, MOTOR MP81024623, CHASIS 1M2AX18CXEM024354	AB7249	2014	89,000
MACK MODELO GU813E, MOTOR MP81024614, CHASIS 1M2AX18C8EM024353	AB7251	2014	89,000
MACK MODELO GU813E, MOTOR MP81024473, CHASIS 1M2AX18C6EM024352	AB7250	2014	89,000
MACK MODELO GU813E, MOTOR MP81024456, CHASIS 1M2AX18C4EM024351	AB7252	2014	89,000
MACK MODELO GU813E, MOTOR MP81028497, CHASIS 1M2AX18C8EM025361	AC6639	2014	89,000
MACK MODELO GU813E, MOTOR MP81028513, CHASIS 1M2AX18CXEM025262	AC6641	2014	89,000
MACK MODELO GU813E, MOTOR MP81028655, CHASIS 1M2AX18C1EM025263	AC6642	2014	89,000
TOYOTA HILUX, MOTOR 2KDS261368, CHASIS MR0FR22G200707186	AF8680	2014	10,000
TOYOTA HILUX, MOTOR 2KDS381684, CHASIS MR0FR22G600782232	AM7808	2015	11,500
MERCEDES BENZ MODELO ML300, MOTOR 27695530837026, CHASIS WDCDA5FB9FA612442	AU4372	2015	19,000
MERCEDES BENZ MODELO ML300, MOTOR 27695530837058, CHASIS WDCDA5FB3FA612100	AU4376	2015	21,000
NISSAN MODELO FRONTIER NP300, MOTOR YD25632807P, CHASIS 3N6CD33D8ZK354451	AU2886	2016	11,000

MACK GU813E, MOTOR MP105239, CHASIS 1M2AX18C9FM02263	AM4921	2015	99,000
MACK GU813E, MOTOR MP1054731, CHASIS 1M2AX18C3FM027727	AM4922	2015	99,000
MACK GU813E, MOTOR MP1051750, CHASIS 1M2AX18C5FM027261	AM4923	2015	99,000
MACK GU813E, MOTOR MP1051752, CHASIS 1M2AX18C7FM027262	AM4924	2015	99,000
Planta Dosificadora Stephens Thoroughbred 2013	-	2019	168,000.00
Silos de Cemento Silos y Tanques 150 toneladas	-	-	52,000
Silos de Cemento Silos y Tanques 85 toneladas	-	-	36,000
Planta de Concreto Portátil Stephens Thoroughbred 2008	-	2008	175,000
MACK MODELO GU813E, MOTOR MP8	AM4920	2015	99,000
MACK MODELO GU813E, MOTOR MP8	AM0361	2015	99,000
MACK MODELO GU813E, MOTOR MP8	AM0162	2015	99,000
MACK MODELO GU813E, MOTOR MP8	AM0163	2015	99,000
TOTAL EQUIPOS (BIENES MUEBLES)	**US$ 2,860,000.00**		

- Un (1) bien inmueble que consiste en la Finca número Cincuenta y Dos Mil Seiscientos Setenta y Cinco (52675), Rollo Treinta y Un Mil Ciento Sesenta y Uno (31161), Documento Tres (3), Sección de Propiedad del Registro Público de Panamá y debidamente registrada a nombre del Fiduciario por cuenta del Fideicomiso Hormigoti FP 19-303, y con un valor de mercado que asciende a la suma de Tres Millones Cuatrocientos Sesenta y Seis Mil Trescientos Veinte Dólares americanos (US $ 3,466,000.00), según avalúo fechado el 9 de noviembre de 2021 con fecha efectiva el 5 de enero de 2022.
- Una (1) cuenta bancaria a nombre del Fiduciario por cuenta del Fideicomiso Hormigoti FP 19-303 en Multibank cuyo saldo al 30 de septiembre de 2022 asciende a la suma de Mil trescientos sesenta y nueve Dólares con 15/100 (US$ 1,369.15).
- Contratos promesa de compraventa cedido unidad 3303 del proyecto WorldWide Plaza por la suma de US$130,950.00
- Contratos promesa de compraventa cedidos de las unidades 2804, 2805,2905 y 2906 del proyecto The Sands por la suma de US$481,834.61

GESTIÓN FIDUCIARIA:

PRIMERO: Al corte del presente informe de gestión, 30 de septiembre de 2022, declara el Fiduciario que mantuvo bajo su custodia los certificados originales de registro vehicular de los cuarenta y tres (43) vehículos listados en los antecedentes.

SEGUNDO: El 18 de enero de 2022, el Fideicomitente remitió al Fiduciario la copia de los avalúos con fecha de inspección en noviembre, y diciembre 2021, y fecha efectiva el 5 de enero de 2022, de los bienes muebles y de la finca en fideicomiso.

TERCERO: El Fiduciario declara que ha recibido de forma trimestral las certificaciones de saldo emitidas por el Agente de pago y registro, Multibank S.A. de las emisiones del Fideicomitente.

CUARTO: El día 11 de marzo de 2022, el Agente de pago y registro compartió al Fiduciario las tablas de amortización actualizadas para las series D y E para sus registros.

QUINTO: El 24 de marzo de 2022, el Fiduciario remitió al Fideicomitente los estados financieros auditados del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021 por la firma de auditores Baker Tilly, quien acusó recibo el mismo día.

SEXTO: El día 3 de agosto de 2022, el Fiduciario solicitó al Fideicomitente la remisión de la copia de las pólizas endosas de los bienes muebles listados a continuación:

- Planta Dosificadora Stephens Thoroughbred 2013. Chorrera. 2019.
- Silos de Cemento Silos y Tanques 150 toneladas. Chorrera.
- Silos de Cemento Silos y Tanques 85 toneladas. Chorrera.
- Planta de Concreto Portátil Stephens Thoroughbred 2008. Mañanitas. 2008.

Declara el Fiduciario que a la fecha de emisión del presente informe de gestión, a excepción de las pólizas indicadas previamente, las restantes emitidas para los vehículos bajo su custodia de mantienen actualizadas, cedidas y endosados a favor de "Icaza Trust Corporation FP 19- 303", la fecha de vencimiento de las mismas está programada para el 31 de diciembre de 2022.

SÉPTIMO: El Fiduciario declara que ha emitido en tiempo oportuno las certificaciones requeridas para ser presentadas por el Fideicomitente ante la Superintendencia de Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá.

OCTAVO: La Fiduciaria ha llevado la contabilidad del Fideicomiso de manera estricta. Dichos informes forman parte integral del presente informe de gestión.

NOVENO: El Fiduciario declara que mantiene en el expediente del fideicomiso, la documentación correspondiente al proceso de Debida Diligencia "Conoce tu cliente".

En cumplimiento con la Ley No. 1 del 5 de enero de 1984, se emite el presente documento el cual resume la gestión fiduciaria **desde el 1 de octubre de 2021 al 30 de septiembre de 2022,** en cuanto al manejo de cuentas bancarias, administración y disposición de Bienes Fideicomitidos como parte de los deberes y responsabilidades de la Fiduciaria estipulados en el contrato del **FIDEICOMISO DE GARANTÍA DE EMISIÓN DE VALORES HORMIGOTI / FP 19-303.**

Si no se objetare la cuenta en el plazo establecido en el instrumento de fideicomiso y, a falta de ello, dentro de un plazo de noventa (90) días desde su recibo, este informe se tendrá como tácitamente aprobado.

Para constancia de lo anterior, la Fiduciaria emite el presente Informe de Gestión a los once (11) días del mes de noviembre de 2022 en la Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Atentamente,

ICAZA TRUST CORPORATION

Luis Arturo Martínez
Sub Gerente y Abogado

/vp

Fideicomiso Hormigoli FP 19-303

Balance de Situación
Al 30 de Septiembre de 2022
(En Balboas)

Activos	
Cuenta Corriente	1,369
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	**1,369**
Bienes Inmuebles	3,466,000
Bienes Muebles	2,860,000
Total de otros activos	**6,326,000**
Total de activos	**6,327,369**
Patrimonio	
Patrimonio del fideicomiso	6,942,249
Pagos procesados por cuenta del fideicomiso	(614,500)
Resultado acumulado	(332)
Resultado acumulado del período	(48)
Total de Patrimonio	**6,327,369**
Total de Pasivo y Patrimonio	**6,327,369**
Bienes Hipotecados	**612,765**

Preparado por:

Aprobado por:
Lic. Gilberto Henry R.
C.P.A. No. 0448-05

Fidelcomiso Hormigoti FP 19-303

Resultados
Por nueve meses terminados al 30 de Septiembre de 2022
(En Balboas)

Gastos	
Gastos bancarios	48
Total de gastos	**48**
Resultado acumulado	**(48)**

IV Parte:

Cuando aplique, Certificación del fiduciario en la cual consten los bienes que constituyen el patrimonio fideicomitido, en el caso de los valores registrados en la Superintendencia que se encuentren garantizados por el fideicomiso.

V Parte:
Divulgación

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018, el emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Trimestral entre los inversionistas y al público en general, dentro de los dos (2) meses siguientes al cierre del trimestre correspondiente, por alguno de los medios que allí se indican.

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

   1.1 El envió, por el emisor de una copia del informe respectivo a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicite.

2. **Fecha de divulgación**:

   2.1 Si aún no ha sido divulgado, indique la fecha probable en que será divulgado: 30 de septiembre de 2022

Firma (s)

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

Jorge Alvarez
Secretario y Director
Hormigoti, S.A.