



**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**

**SEPTIEMBRE 2023**

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.

**Trimestre Terminado al 30 de septiembre de 2023**  
**Nombre del Emisor HYLAND COMMERCIAL CORP.**  
**Valores que ha registrado:** Bonos Corporativos  
**Números de Teléfono y Fax del Emisor:** 300-0670 / N.A.  
**Domicilio /Dirección física del Emisor:** PH Capital Plaza, Piso 20, Avenida Paseo del Mar  
**Nombre de la persona de contacto del Emisor:** Augusto Gerbaud  
**Dirección de correo electrónico de la persona de contacto del Emisor:**  
[ag@myacapital.com](mailto:ag@myacapital.com)

<b>Numero de Resolución</b>	<b>Fecha de Emisión</b>	<b>Monto de la Emisión</b>	<b>Monto en Circulación 30-Septiembre-2023</b>
SMV-207-23	12 de junio de 2023	\$23,500,000	\$18,500,000

**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 período 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**

Al cierre del trimestre que finalizo el 30 de septiembre de 2023, la Empresa tiene un capital de trabajo de \$33,231. Los pasivos a largo plazo constituyen principalmente el compromiso por la emisión de bonos corporativos.

A continuación, presentamos los datos principales del Emisor con respecto a la liquidez y los recursos de capital al 30 de septiembre de 2023 y los cuatro trimestres anteriores:

	Septiembre 2023	Junio 2023	Marzo 2023	Diciembre 2022	Septiembre 2022
<b>Liquidez</b>					
Capital de trabajo	33,231	37,881	( 1,411,378)	( 1,141,893)	( 1,191,151)
Razon Corriente	1.03	1.04	0.30	0.39	0.44
<b>Recursos de Capital</b>					
Activos financiados por prestamos	0%	0%	47.98%	48.34%	50.69%
Activos financiados por accionistas	0%	0%	0%	0%	0%
Activos financiados por Bonos	48.52%	48.72%	0%	0%	0%
Activos financieros por el patrimonio	47.00%	47.14%	48.01%	47.89%	44.54%

**B. RECURSOS DE CAPITAL:**

Al 30 de septiembre de 2023, el capital de la sociedad es de \$10,000 dividido en 100 acciones.

Los resultados antes de impuesto al 30 de septiembre de 2023 presentan una utilidad por -\$53,495 (septiembre 2022: \$923,802).

La actualización de los valores de las propiedades de inversión al cierre del año 2022, reflejo un valor por \$32,138,574

La última actualización de los valores de las propiedades de inversión se realizó el mes de mayo del año 2023

**C. RESULTADO DE LAS OPERACIONES:**

	Septiembre 2023	Septiembre 2022	Variación	%
Ingresos por alquiler	1,213,124	1,267,128	(54,004)	-4.26%
Otros ingresos	9,416	752,167	(742,751)	-98.75%
Gastos de generales y administrativos	(143,405)	(115,048)	(28,357)	24.65%
Depreciaciones y amortizaciones	(17,872)	(18,089)	217	-1.20%
Gastos financieros	(1,114,758)	(962,356)	(152,402)	15.84%
Impuesto sobre la renta	-	-	-	
(Pérdida) ganancia neta	(53,495)	923,802	(977,297)	-105.79%

La causa de la variación de ingresos, específicamente otros ingresos se deben a una penalidad extraordinaria pagada por un inquilino debido a una terminación anticipada de su contrato durante el 2022. Los gastos generales y administrativos se mantienen dentro de los mismos niveles. Los intereses incrementan por el aumento de tasa de financiamiento.

**D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:**

Para el periodo 2023, se espera que las operaciones de la empresa tengan un rango aproximado de 0% a +5%

Esta sección se refiere a declaraciones a futuro, las cuales constituyen únicamente expectativas fundamentadas del Emisor de eventos a futuro, las cuales poseen características de incertidumbre por lo cual están fuera del control del Emisor.

**II Parte:**

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

Adjuntamos Estados Financieros al 30 de septiembre de 2023

**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.

No Aplica.

**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.

Adjunto.

**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 Diario de circulación nacional:

1.2 Periódico o revista especializada de circulación nacional:

1.3 Portal o Página de Internet Colectivas (web sites), del emisor, siempre que sea de acceso público:

**1.4 El envío, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicitare. (Se utilizará este método)**

1.5 El envío de los Informes o reportes periódicos que ha haga el emisor (v.gr., Informe Semestral, Memoria o Informe Anual a Accionistas u otros Informes periódicos), siempre que: a) incluya toda la información requerida para el Informe de Actualización de que se trate; b) sea distribuido también a los inversionistas que no siendo accionistas sean tenedores de valores registrados del emisor, y c) cualquier interesado pueda solicitar copia del mismo.

**2. Fecha de divulgación:**

2.1 Si ya fue divulgado por alguno de los medios antes señalados, indique la fecha:  
30 de septiembre de 2023

2.2 Si aún no ha sido divulgado, indique la fecha probable en que será divulgado:

**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.

  
Guillermo Henne Motta  
Director-Presidente



**CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO  
HYLAND COMMERCIAL CORP.  
BONOS CORPORATIVOS US\$23,500,000.00**

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante Escritura Pública No. 3,655 de 14 de junio de 2023, (el "Fideicomiso"), por HYLAND COMMERCIAL CORP., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Veintitres Millones Quinientos Mil Dólares (US\$23,500,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 30 de septiembre de 2023, a saber:

1. El Emisor es HYLAND COMMERCIAL CORP.
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución SMV No.207-23 de 12 de junio de 2023.
3. El monto total registrado es de hasta VEINTITRES MILLONES QUINIENTOS MIL DOLARES (US\$23,500,000.00), emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones, emitidos en tres (3) series: La Serie A (Senior) será de hasta Quince Millones de Dólares (US\$15,000,000.00), Serie B (Senior) será de hasta Cinco Millones de Dólares (US\$5,000,000.00) y la Serie C (Subordinada) será de hasta Tres Millones Quinientos Mil Dólares (US\$3,500,000.00).
4. El total de Patrimonio administrado del Fideicomiso de Garantía asciende a la suma de US\$15,392,341.66, cubre la Serie A (Senior) y la Serie B (Senior) de la Emisión y está conformado por los bienes y/o derechos a favor del Fideicomiso, Indicados a continuación:

a) Fondos depositados en cuentas fiduciarias en Banco General, S.A., desglosados así:

Tipo de Cuenta	Nombre de Cuenta	Cantidad	Saldo al 30 Sep 2023
Ahorros	Cuenta de Concentración	1	6,670.63
Ahorros	Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda	1	385,671.03
Total			<u>392,341.66</u>

- b) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta QUINCE MILLONES DE DOLARES (US\$15,000,000.00), sobre los siguientes bienes inmuebles propiedad del Emisor según Escritura Pública No.3,656 con número de entrada 321423/2023 del 14 de junio de 2023, sobre los siguientes bienes detallados en el Anexo A adjunto.
- c) Cesión Irrevocable e Incondicional de los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento sobre los locales comerciales detallados en el Anexo B adjunto.
- d) El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedidas o endosadas a favor de BG Trust, Inc., detalladas a continuación:

Tipo de Bien Cedido	Emisor	Descripción	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	ASSA Compañía de Seguros, S.A.	03B88320	oct-24

5. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario deberán tener un valor de venta rápida que cubra al menos el 125% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 30 de septiembre de 2023 dicha Cobertura de Garantía es de 197.33%.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 24 de noviembre de 2023.

  
 Jennifer Williams  
 Firma Autorizada

BG Trust, Inc. a título fiduciario

  
 Gabriela Zamora  
 Firma Autorizada

# **Hyland Commercial Corp.**

## **Informe y Estados Financieros**

**Por los nueve meses terminados el  
30 de septiembre 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”.

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to consist of several overlapping loops and lines.

# Hyland Commercial Corp

## Informe del Contador Público Autorizado y Estados Financieros 30 de septiembre de 2023

---

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
Informe del Contador Público Autorizado	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancias o pérdidas	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6 - 18



## INFORME DEL CONTADOR

Señores  
Accionistas y Junta Directiva de  
**Hyland Commercial Corp.**  
Panamá, República de Panamá

Los estados financieros de Hyland Commercial Corp., por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023, incluyen el estado de situación financiera y el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha.

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

En mi revisión los estados financieros antes mencionados por los seis meses terminados el 30 de septiembre de 2023, fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).



Leyka Julio  
Contador Público Autorizado  
Licencia de idoneidad No. 0743-2005

29 de noviembre de 2023  
Panamá, República de Panamá





## Hyland Commercial Corp

### Estado de Situación Financiera

30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

		Septiembre 30,	Diciembre 31,
		2023	2022
<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>(Revisado)</b>	<b>(Auditado)</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	4	1,018,823	608,202
Cuentas por cobrar clientes, neto	5	85,133	98,916
Gastos pagados por adelantado	6	93,220	31,336
Total de activos corrientes		<u>1,197,176</u>	<u>738,454</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades inversión	7	31,982,624	31,982,624
Propiedades, mobiliario y equipos	8	102,113	119,985
Plusvalía	9	4,765,664	4,765,664
Depósitos en garantía		9,312	17,247
Total de activos no corrientes		<u>36,859,713</u>	<u>36,885,520</u>
<b>Total de activos</b>		<b><u>38,056,889</u></b>	<b><u>37,623,974</u></b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Préstamos bancarios por pagar	11	-	1,415,032
Bonos corporativos	12	412,500	-
Cuentas por pagar proveedores		124,684	117,125
Cuentas por pagar compañías relacionadas	10	268	268
Adelanto recibido de clientes		418,574	192,910
Gastos acumulados por pagar		78,007	33,020
Depósitos en garantías		<u>129,912</u>	<u>121,992</u>
Total de pasivos corrientes		1,163,945	1,880,347
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Préstamos bancarios por pagar	11	-	16,770,667
Bonos corporativos	12	14,475,000	-
Bonos Subordinados	13	3,578,750	-
Cuentas por pagar - accionistas	10	953,857	953,857
Total de pasivos no corrientes		<u>19,007,607</u>	<u>17,724,524</u>
Total de pasivos		<u>20,171,552</u>	<u>19,604,871</u>
<b>Patrimonio</b>			
Capital social autorizado	14	10,000	10,000
Ganancias acumuladas		17,951,152	18,084,918
Impuesto complementario		(75,815)	(75,815)
Total de patrimonio		<u>17,885,337</u>	<u>18,019,103</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b><u>38,056,889</u></b>	<b><u>37,623,974</u></b>

**Hyland Commercial Corp****Estado de Ganancias o Pérdidas**

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

	Notas	Por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre		Por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre	
		2023	2022	2023	2022
Ingresos por alquiler	15	<u>394,632</u>	<u>379,862</u>	<u>1,213,124</u>	<u>1,267,128</u>
Ganancia bruta		<u>394,632</u>	<u>379,862</u>	<u>1,213,124</u>	<u>1,267,128</u>
<b>Otros ingresos (egresos)</b>					
Otros ingresos	16	<u>3,399</u>	<u>90,375</u>	<u>9,416</u>	<u>752,167</u>
Total de otros ingresos		<u>3,399</u>	<u>90,375</u>	<u>9,416</u>	<u>752,167</u>
<b>Gastos</b>					
Gastos de generales y administrativos	17	<u>(55,796)</u>	<u>(32,182)</u>	<u>(143,405)</u>	<u>(115,048)</u>
Depreciaciones y amortizaciones	8	<u>(5,860)</u>	<u>(6,030)</u>	<u>(17,872)</u>	<u>(18,089)</u>
Gastos financieros		<u>(350,635)</u>	<u>(289,571)</u>	<u>(1,114,758)</u>	<u>(962,356)</u>
Total de gastos		<u>(412,291)</u>	<u>(327,783)</u>	<u>(1,276,035)</u>	<u>(1,095,493)</u>
<b>Ganancia (pérdida) antes de impuesto sobre la renta</b>		<u>(14,260)</u>	<u>142,454</u>	<u>(53,495)</u>	<u>923,802</u>
Impuesto sobre la renta corriente	18	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>(Pérdida) ganancia neta</b>		<u>(14,260)</u>	<u>142,454</u>	<u>(53,495)</u>	<u>923,802</u>

## Hyland Commercial Corp

### Estado de Cambios en el Patrimonio

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

	<b>Capital social autorizado</b>	<b>Ganancias acumuladas</b>	<b>Impuesto complementario</b>	<b>Total de patrimonio</b>
Saldo al 31 de diciembre del 2020	10,000	14,815,528	(59,937)	14,765,591
Ganancia - 2021	-	2,334,589	-	2,334,589
Saldo al 31 de diciembre del 2021 (reestructurado)	10,000	17,150,117	(59,937)	17,100,180
Ganancia del periodo	-	934,801	-	934,801
Impuesto complementario	-	-	(15,878)	(15,878)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	10,000	18,084,918	(75,815)	18,019,103
Pérdida del periodo	-	(53,495)	-	(53,495)
Dividendos distribuidos	-	(80,271)	-	(80,271)
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2023</b>	<b>10,000</b>	<b>17,951,152</b>	<b>(75,815)</b>	<b>17,885,337</b>

## Hyland Commercial Corp

### Estado de flujo de efectivo

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

		Septiembre	Septiembre
	Notas	2023	2022
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Operación</b>			
Ganancia (pérdida) neta		(53,495)	923,802
Ajustes por:			
Depreciaciones y amortizaciones	8	17,872	18,089
	15	(35,623)	941,891
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar clientes		13,783	(9,597)
Cuentas por cobrar varias		-	(348)
Gastos pagados por adelantado		(61,884)	11,532
Cuentas por pagar proveedores		7,559	22,526
Adelanto recibido de clientes		225,664	182,126
Gastos acumulados por pagar		44,987	(4,518)
Depósitos en garantías		15,855	150,554
Impuesto complementario		-	(15,878)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		210,341	1,278,288
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión</b>			
Venta de propiedad de inversión		-	-
Efectivo neto provisto actividades de inversión		-	-
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento</b>			
Préstamos bancarios por pagar		(18,185,699)	(897,453)
Dividendos		(80,271)	-
Emisión de bonos		18,578,750	-
Pagos de bonos corporativos		(112,500)	-
Saldos entre compañías relacionadas		-	15,000
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		200,280	(882,453)
<b>Disminución neta del efectivo</b>			
Efectivo al inicio del periodo		410,621	395,835
Efectivo al final del periodo	4	1,018,823	398,948
		<u>794,783</u>	<u>794,783</u>

# Hyland Commercial Corp.

## Notas a los Estados Financieros

Por los seis meses terminados el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

---

### 1. Organización y operaciones

Hyland Commercial Corp. (la Compañía) es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a las leyes de la República de Panamá según Escritura Pública No. 9538 del 9 de abril de 2013. Su principal actividad es el alquiler de locales comerciales. Las instalaciones de la Compañía están ubicadas en Costa del Este, Av. Paseo del Mar, PH. Capital Plaza Piso 20.

Durante el año 2015, mediante Escritura Pública No. 15,370 se protocolizó el convenio de fusión por absorción entre las sociedades Hyland Commercial Corp. e Inversiones Rivera Azul, S.A.

### 2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de los estados financieros se presentan a continuación.

#### Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto las propiedades de inversión que se presentan a su valor razonable.

#### 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 con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar, el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

#### Uso de estimaciones

La Administración, en la preparación de los estados financieros, ha efectuado ciertas estimaciones contables con base en su criterio en el proceso de aplicación de políticas de contabilidad de la Compañía las cuales afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha del estado de situación financiera y las cifras reportadas en el estado de ganancias o pérdidas durante el año. Las estimaciones y supuestos relacionados están basados en circunstancias, lo que da como resultado la base sobre la cual se establece el valor en libros con que se registran algunos activos y pasivos que no pueden ser determinados de otra forma. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

# Hyland Commercial Corp.

## Notas a los Estados Financieros

Por los seis meses terminados el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

---

Las estimaciones efectuadas por la Administración que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro están relacionadas con la provisión de cuentas por cobrar y la depreciación de los activos fijos.

### Medición del valor razonable

La NIIF 13 establece en una sola NIIF un marco para la medición del valor razonable.

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de la medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, la Compañía mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos instrumentos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, la Compañía utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, la Compañía determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación.

Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

Mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1: son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2: son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.

# Hyland Commercial Corp.

## Notas a los Estados Financieros Por los seis meses terminados el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

---

- Nivel 3: son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

### Efectivo

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

### Alquileres por cobrar

Los alquileres 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. Estos se reconocen inicialmente al costo, por el valor de las facturas por alquileres al crédito.

### Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son valoradas inicialmente al costo, posteriormente, se reconocen a su valor razonable, con base en avalúos practicados por expertos independientes, el cual refleja las condiciones del mercado a la fecha del estado de situación financiera.

Las ganancias o pérdidas derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en el estado consolidado de resultados, en el período en que se incurrían.

La medición de valor razonable de propiedades de inversión se aplica sólo en la medida que el valor razonable se considera que ha sido determinado de forma fiable.

### Mobiliarios y equipos

Los mobiliarios y equipos están registrados al costo de adquisición menos la depreciación y amortización acumuladas. Los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni prolongan su vida útil, se contabilizan a operaciones en la medida que se efectúan.

**Depreciaciones y amortizaciones** – Las depreciaciones y amortizaciones se calculan de acuerdo con el método de saldo decreciente para los edificios y mejoras; y mediante el método de línea recta para la maquinaria y equipos, con base en la vida útil de los activos, como se detalla a continuación:

	<b><u>Años</u></b>
Equipo de oficina	5
Mobiliario y equipos	10

# Hyland Commercial Corp.

## Notas a los Estados Financieros Por los seis meses terminados el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

---

### Depósitos en garantía, alquileres

Los depósitos en garantía de alquileres representan únicamente el depósito por el uso de las bodegas o locales. Este depósito es devuelto íntegramente a los clientes una vez culmine su contrato de arrendamiento, y si no existen reclamos por daños causados por los inquilinos.

### 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 complementario

El impuesto complementario constituye un anticipo del impuesto de dividendos sobre las utilidades disponibles para la distribución al accionista sobre la tasa del 4% para operaciones. Este adelanto se presenta como una disminución del patrimonio del accionista.

### Reconocimiento de ingresos

#### Alquileres

Los ingresos por alquiler de locales comerciales se reconocen mensualmente con base en el método devengado, tomando como base los cánones de arrendamiento establecidos en los contratos de alquiler.

#### Impuesto sobre la renta

##### Impuesto corriente

El impuesto corriente se basa en la renta gravable del período. La renta gravable del período difiere de la ganancia reportada en el estado consolidado de resultados, debido a los efectos que producen aquellas partidas reconocidas como gravables/no gravables y deducibles/no deducibles.

El pasivo en concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa vigente a la fecha del estado de situación financiera (2022 y 2023: 25%).

### 3. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)

**Normas que han sido emitidas, con fecha de aplicación a partir del 1 de enero de 2022.**

La Compañía ha adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1º de enero de 2022 o fechas posteriores.



# Hyland Commercial Corp.

## Notas a los Estados Financieros Por los seis meses terminados el 30 de septiembre de 2023

(Cifras en balboas)

---

– *Modificaciones a la NIIF 16 - Concesiones de renta relativas a Covid-19*

El 31 de mayo de 2021, IASB emitió la modificación que extiende el período de elegibilidad desde el 30 de junio de 2021 al 30 de junio de 2022 para para contratos de arrendamiento por concesiones de arrendamiento derivadas directamente como consecuencia de la Covid-19.

Como expediente práctico, un arrendatario puede elegir no evaluar cuando la concesión de arrendamiento ofrecida por el arrendador, si esta es directa consecuencia del COVID 19, es una modificación del contrato de arrendamiento.

El arrendatario que hace esta elección contabiliza cualquier cambio en los pagos de arrendamiento resultantes de la concesión de cuotas de arriendo de la misma manera que lo registraría como un cambio bajo NIIF 16, si el cambio no fuese una modificación del arrendamiento.

La adopción de esta norma no ha tenido un efecto significativo en los estados financieros de la Compañía y no resulta en cambios importantes en los registros contables.

### **Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes**

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en períodos contables futuros que la(s) Compañía(s) no ha(n) decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2023:

- *NIIF 1 - Aplicación de NIIF por primera vez (Enmienda - cuando una subsidiaria es adoptante de NIIF por primera vez).*
- *NIC 16 – Propiedad, planta y equipo (Enmienda - Ingresos por la venta antes del momento del uso previsto).*

#### **4. Efectivo**

	<b>Septiembre 30, 2023</b>	<b>Diciembre 31, 2022</b>
Banco General, S.A.	<u>1,018,823</u>	<u>608,202</u>

# Hyland Commercial Corp

## Notas a los Estados Financieros Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de

(Cifras en balboas)

### 5. Cuentas por cobrar clientes, neto

La antigüedad de las cuentas por cobrar se presenta de acuerdo con su fecha de facturación:

	Septiembre 30, 2023	Diciembre 31, 2022
Corriente, 1 a 30 días	12,647	40,412
De 31 a 60 días	11,850	8,807
De 61 a 90 días	-	54,288
Más de 90 días	207,910	142,683
Menos: Provisión para cuentas de dudoso cobro	<u>(147,274)</u>	<u>(147,274)</u>
	<u>85,133</u>	<u>98,916</u>

### 6. Gastos pagados por adelantado

	Septiembre 30, 2023	Diciembre 31, 2022
Seguros generales	2,550	24,097
Impuestos anticipados	20,614	-
ITBMS	-	6,708
Otros	<u>70,056</u>	<u>531</u>
	<u>93,220</u>	<u>31,336</u>

### 7. Propiedades inversión

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos Avalúos Inspecciones y Construcción (AVINCO), especialistas en la rama.

El valor razonable de las propiedades ha sido determinado sobre la base de precios a las fechas de los avalúos realizados en 2021.

El movimiento de las propiedades de inversión se detalla a continuación:

	Septiembre 30, 2023	Diciembre 31, 2022
Saldo al inicio del año	31,982,624	32,138,574
Venta de locales	<u>-</u>	<u>(155,950)</u>
Saldo al final del año	<u>31,982,624</u>	<u>31,982,624</u>

# Hyland Commercial Corp

## Notas a los Estados Financieros Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de

(Cifras en balboas)

### 8. Mobiliario y equipos

	Septiembre 30, 2023	Diciembre 31, 2022
<b>Costo</b>		
Saldo al inicio y final del año	<u>220,694</u>	<u>220,694</u>
Al final del año	220,694	220,694
<b>Depreciación acumulada</b>		
Al inicio del año	100,709	76,591
Gasto del año	<u>17,872</u>	<u>24,118</u>
Al final del año	<u>118,581</u>	<u>100,709</u>
	<u>102,113</u>	<u>119,985</u>

### 9. Plusvalía

La compañía ha realizado una prueba de deterioro donde se ha determinado que, al 30 de septiembre de 2023, no ha tenido la plusvalía deterioro.

### 10. Saldos entre compañías relacionadas

<u>Saldos</u>	<u>Septiembre 30,</u> <u>2023</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2022</u>
<b>Cuentas por pagar</b>		
<u>M&amp;A Capital Inc.</u>	<u>268</u>	<u>268</u>
<b>Cuentas por pagar accionistas</b>	<u>953,857</u>	<u>953,857</u>

### 11. Préstamos bancarios por pagar

	<u>Septiembre 30,</u> <u>2023</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2022</u>
<b>Banco General, S.A.</b>		
Préstamo Hipotecario por 19,500,000 a una tasa de interés anual de 5.5% más 1% de FECl, con un plazo máximo de 12 años, mensualidades que incluyen capital y FECl.	-	18,185,699
Menos: Porción corriente	-	<u>1,415,032</u>
Porción no corriente	-	<u>16,770,667</u>

# Hyland Commercial Corp

## Notas a los Estados Financieros Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de

(Cifras en balboas)

---

El préstamo está garantizado con las siguientes fincas:

No.30266399	No.30266400	No.30266401	No.30266402	No.30266404
No.30266405	No.30266406	No.30266407	No.30266408	No.30266409
No.30266412	No.30266413	No.30266414	No.30266415	No.30266416
No.30266417	No.30266418	No.30266421	No.30266422	No.30266425
No.30266429	No.30266430	No.30266431	No.30266432	No.30266433
No.30266434	No.30266435	No.30266436	No.30266438	No.30266439
No.30266441	No.30266442	No. 30296715		

### 12. Bonos corporativos

Mediante Resolución No. SMV 207-23 del 12 de junio de 2023, la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá autorizó a Hyland Commercial Corp. la emisión de bonos corporativos, hasta la suma de veintitrés Millones quinientos mil dólares (B/.23,500,000), emitidos en forma nominativa, registrada y sin cupones, en denominaciones de mil dólares (B/.1,000) y sus múltiplos, emitido en tres (3) series.

La emisión fue dividida en B/.15,000,000 para la Serie A (Senior) y B/.5,000,000 para la Serie B (Senior) y B/.3,500,000, para la Serie C (Subordinada).

Los bonos Serie A (Senior) y Bonos Serie B (Senior) están garantizados por un fideicomiso de garantía con BG Trust Inc. como agente fiduciario, que contendrá, entre otras:

- a) Aporte inicial por la suma de B/.1,000 depositado en una cuenta fiduciaria, así como todos los dineros que sean depositados en las cuentas fiduciarias de conformidad con lo estipulado en el fideicomiso de garantía.
- b) Los derechos dimanantes de la primera hipoteca y anticresis sobre bienes inmuebles actuales del Emisor.
- c) Los dineros que reciba el agente fiduciario producto de la ejecución de garantía reales.
- d) El importe de la cesión de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro sobre los bienes inmuebles.
- e) Los dineros que reciba el agente fiduciario derivado de la cesión irrevocable de la totalidad de los créditos derivados de los contratos de arrendamiento que celebre el emisor.
- f) Los fondos depositados en la cuenta de reserva de servicio de deuda, y en cualquier otra cuenta que de tiempo en tiempo establezca el agente fiduciario para el cumplimiento de su encargo fiduciario bajo el contrato de fideicomiso.

# Hyland Commercial Corp

## Notas a los Estados Financieros Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de

(Cifras en balboas)

- g) Cualquier otro dinero, bienes o derechos que, de tiempo en tiempo, se traspasen al agente fiduciario, con aprobación de éste, para que queden sujetos al fideicomiso.
- h) Los intereses y demás réditos que generen los fondos fideicomitados.

El movimiento de los bonos se detalla a continuación para propósito de conciliación con el estado consolidado de flujo de efectivo:

	<b>Septiembre 30, 2023</b>
Saldo inicial	15,000,000
Pagos	<u>(112,500)</u>
	<u>14,887,500</u>

### 13. Bonos Subordinados

Los bonos Serie C (Subordinada) no tienen garantías reales ni tangibles.

A continuación, se presenta un detalle de las emisiones por serie al 30 de septiembre de 2023:

<b>Serie</b>	<b>Fecha de colocación</b>	<b>Saldo</b>	<b>tasa de interés</b>	<b>vencimiento último pago</b>
A	Resolución No. SMV 207-23 12 de junio de 2023	14,887,500	Tasa fija 7.25% primer año	26 de junio de 2033
C	Resolución No. SMV 207-23 12 de junio de 2023	3,578,750	Tasa fija 9.00% anual	26 de junio de 2035

Al 30 de septiembre de 2023, el saldo de intereses acumulados es de B/.78,750.

### 14. Capital social autorizado

El capital autorizado de la sociedad es Diez Mil Dólares (USD 10,000) divididos en 100 acciones con un valor nominal o a la par de cien dólares (USD 100) cada una.

# Hyland Commercial Corp

## Notas a los Estados Financieros Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de

(Cifras en balboas)

### 15. Ingresos por contratos con clientes

La Compañía mantiene los siguientes ingresos:

	Septiembre 30, 2023	Septiembre 30, 2022
Arrendamiento de locales	<u>1,213,124</u>	<u>1,267,128</u>

La Compañía obtiene sus ingresos principalmente a través de arrendamientos operativos de sus propiedades de inversión.

La Compañía espera reconocer los siguientes importes futuros provenientes de los contratos de arrendamientos:

Años	Ingresos esperados
Dentro de un año	1,488,500
En segundo año	1,369,001
Tercer año	1,096,908
Cuarto año y más	1,818,543

### 16. Otros ingresos

El monto de otros ingresos se detalla a continuación:

	Septiembre 30, 2023	Septiembre 30, 2022
Administración de infraestructuras	9,000	9,000
Intereses ganados	416	-
Penalidades y/o incumplimientos	<u>-</u>	<u>743,167</u>
	<u>9,416</u>	<u>752,167</u>

# Hyland Commercial Corp

## Notas a los Estados Financieros Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de

(Cifras en balboas)

### 17. Gastos de generales y administrativos

	Septiembre 30, 2023	Septiembre 30, 2022
Reparación y mantenimiento	24,393	27,148
Honorarios profesionales	39,970	27,705
Impuestos de inmueble	29,989	34,854
Gasto de seguro	22,108	22,154
Otros gastos	11,543	2,360
Cargos municipales e impuestos	508	764
Donaciones	11,000	-
Cuotas y suscripciones	2,000	-
Legales y notariales	<u>1,894</u>	<u>63</u>
	<u>143,405</u>	<u>115,048</u>

### 18. Impuesto sobre la renta corriente

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta por los últimos tres períodos fiscales de operación, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2022, están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos, de acuerdo con normas fiscales vigentes. De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las Compañías son responsables por cualquier impuesto adicional que resulte de la revisión.

Mediante la Ley No. 6 de Equidad Fiscal de 2 de febrero de 2005 se estableció que las personas jurídicas pagarán el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% sobre el monto que resulte mayor entre:

- La renta gravable que resulte de deducir de la renta gravable del contribuyente, las rebajas concedidas mediante regímenes de fomento o producción, y los arrastres de pérdida legalmente autorizados, este cálculo se conocerá como el método tradicional (MT).
- La renta gravable que resulte de deducir del total de ingresos gravables, el 95.33% de éste, el cual se conocerá como el Cálculo Alternativo del Impuesto Sobre la Renta (CAIR).

Las compañías están obligadas a realizar ambos cálculos del impuesto sobre la renta, tanto el cálculo de acuerdo con el método tradicional como CAIR.

# Hyland Commercial Corp

## Notas a los Estados Financieros Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de

(Cifras en balboas)

### 19. Valor razonable de los instrumentos financieros

La siguiente tabla resume el valor en libros y el valor razonable estimado de activos y pasivos financieros significativos y el nivel de jerarquía de la medición del valor razonable:

	2023		2022	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
<b>Activos:</b>				
Efectivo	1,018,823	1,018,823	608,202	398,948
Cuentas por cobrar clientes	85,133	85,133	98,916	66,444
Total	<u>1,103,956</u>	<u>1,103,956</u>	<u>707,118</u>	<u>465,392</u>
<b>Pasivos:</b>				
Préstamos bancarios por pagar	-	-	18,185,699	18,185,699
Bonos por pagar	<u>18,466,250</u>	<u>18,466,250</u>	-	-

El valor en libros del efectivo, depósito a plazo fijo, cuentas por cobrar y pagar, adelantos bancarios e hipoteca por pagar se aproximan a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

El valor razonable de los préstamos bancarios y arrendamientos financieros por pagar representa la cantidad descontada de los flujos de efectivo estimados a pagar. Los flujos futuros de efectivo se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.

### 20. Administración de riesgos de instrumentos financieros

Los principales riesgos de instrumentos financieros identificados por la Administración de la Compañía se describen a continuación:

#### a) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero propiedad de la Compañía no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer la Compañía, de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que se adquirió u originó el activo financiero respectivo.

Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgo establecen límites por deudor. Adicionalmente, la Gerencia evalúa y aprueba previamente cada compromiso que involucre un riesgo de crédito para la Compañía y monitorea periódicamente la condición financiera de los deudores.



# Hyland Commercial Corp

## Notas a los Estados Financieros

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de

(Cifras en balboas)

---

### ***b) Riesgo de la tasa de interés***

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 que están fuera de control de la Administración.

Los términos de los préstamos bancarios han sido contratados a las tasas de intereses generalmente obtenidas en la República de Panamá.

### ***c) Riesgo de liquidez***

Consiste en el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con todas las obligaciones por causa, entre otros, del deterioro de la calidad de la cartera de cuentas por cobrar, la excesiva concentración de pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

La Compañía monitorea el riesgo de quedarse sin fondos para hacer frente a sus obligaciones a través de la preparación de flujos de caja. De esta forma se determina la capacidad que tendrá la Compañía de hacer frente a sus compromisos y las necesidades de efectivo que habrá que cubrir. Los fondos provienen de las operaciones y de los financiamientos bancarios.

## **21. Eventos subsecuentes**

La empresa evaluó todos los eventos y transacciones que tomaron lugar ente la fecha del estado de situación financiera y el 29 de noviembre de 2023, fecha que los estados financieros fueron aprobados para emisión y se determinó que no se requieren revelaciones adicionales.

## **22. Aprobación de los Estados Financieros**

Los estados financieros consolidados han sido aprobados por la Junta Directiva y su emisión ha sido autorizada para el 29 de noviembre de 2023.

\* \* \* \* \*