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-A
Informe de Actualización Anual

Año terminado el 31 de diciembre de 2021.

Nombre del Emisor : KADIMA HOLDINGS, S.A.
Valores que ha registrado: BONOS CORPORATIVOS ROTATIVOS
Resoluciones de SMV: SMV-472-18 de 16 de octubre de 2018
Números de Teléfono y Fax del Emisor: 396-5000
Domicilio /Dirección física del Emisor: Grand Plaza, Piso 6, Boulevard Pacífica, Punta Pacífica.
Nombre de la persona de contacto del Emisor: Gisela Rodriguez
Dirección de correo electrónico de la persona de contacto de Emisor: contraloría@edpanama.com / legal@edpanama.com

I Parte:

I. Información del Emisor

A. Historia y Desarrollo de Kadima Holdings, S.A.

KADIMA HOLDINGS, S.A., es una sociedad anónima organizada de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 10,532 de 13 de julio de 2017, de la Notaría Octava del Circuito, inscrita al Folio No. 155652394, de la Sección de Micropelícula (Mercantil) del Registro Público de la República de Panamá. El Emisor se encuentra domiciliado en Grand Plaza, Piso 6, Boulevard Pacífica, Punta Pacífica, Panamá, República de Panamá, Teléfono (507) 396-5000, Apartado Postal 0832-0539 WTC, correo electrónico: contraloría@edpanama.com.

El Emisor no ha sido objeto de circunstancias relacionadas a fusiones, reclasificaciones financieras, consolidaciones o adquisiciones o disposiciones de activos de importancia, distintos a los que se relacionen con el giro normal de sus negocios o emisiones anteriores.

a. Gastos De Capital y Disposición De Los Activos

Cualquier gasto de capital o levantamiento de capital mediante ésta emisión, será destinado para las necesidades operativas o de desarrollo de cualquiera de las Empresas Relacionadas.

b. Capitalización y Endeudamiento

A la fecha de este prospecto informativo el Emisor no mantiene relaciones con entidades financieras y de crédito.

c. Financiamientos Recibidos

El Emisor no ha recibido financiamientos.

d. Compromisos y Contingencias

El Emisor no cuenta con compromisos y contingencias.

B. Capital Accionario

A continuación, se detalla lo referente al capital accionario del Emisor.

1. Capital Social Autorizado: Diez Mil Dólares (US$10,000.00)
    a. Número de acciones autorizadas: Quinientas (500) de acciones comunes y nominativas.
    b. Número de acciones emitidas y completamente pagadas: Quinientas (500) acciones comunes sin valor nominal.
    c. Valor nominal: (US$0.00)
    d. No existen acciones suscritas y no pagadas.
    e. En los últimos cinco años el capital del Emisor no ha sido pagado con otros bienes que no sean efectivo.
2. No existen acciones que no representan capital.
3. El Emisor no mantiene acciones en tesorería.
4. No existe capital autorizado no emitido o un compromiso de incrementar el capital.
5. El Emisor no cuenta con valores en circulación consistentes en derechos de suscripción preferentes, valores convertibles. El pacto social del Emisor no contempla categoría de personas con derecho de suscripción preferente ni términos, condiciones o procedimientos correspondientes a tales porciones.

C. Pacto Social y Estatutos del emisor

El Emisor fue constituido mediante escritura pública número 10,532 de 13 de julio de 2017, otorgada ante la Notaría Octava del Circuito Notarial de Panamá, inscrita al Folio 155652394, de la Sección Mercantil del Registro Público de la República de Panamá.
El Emisor no ha adoptado estatutos.

D. Descripción del Negocio

El Emisor es una sociedad constituida con el fin de servir como Emisor de los Bonos. El Emisor no cuenta con operaciones importantes, ni personal, ni operaciones que puedan representar una fuente de pago adicional, es una empresa tenedora de acciones que se dedicará, entre otras cosas, a extenderle facilidades de crédito a sus Empresas Relacionadas, las cuales a su vez se dedican al arrendamiento de oficinas y locales comerciales, por ende, el éxito de las operaciones del Emisor depende directamente de la demanda existente para el arrendamiento y/o compra de productos o servicios similares.

El mercado en el que operan las Empresas Relacionadas del Emisor es el de la República de Panamá. La industria del alquiler de oficinas y locales comerciales en la República de Panamá, está bastante fragmentada con una gran base de locales comerciales con propietarios individuales que en su mayoría los utilizan para sus propios negocios. Por tanto, no hay muchos grupos o compañías que se dediquen a este negocio a mediana o gran escala. La excepción más notable es la operación de los centros comerciales de Grupo Roble (Multiplaza, Metromall) e Inmobiliaria Albrook (Albrook Mall).

La oficina principal del Emisor está localizada en Grand Plaza, Piso 6, Boulevard Pacífica, Punta Pacífica, Panamá, República de Panamá.

E. Estructura organizativa

El Emisor no forma parte de un grupo y no cuenta con subsidiarias.

F. Propiedades, Plantas y Equipo

El emisor no cuenta con propiedades, mobiliario y equipo a la fecha.

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

El Emisor es una sociedad de propósito especial recientemente constituida con el único propósito de servir como emisor de los Bonos, por lo que no requiere de patentes y licencias.

H. Información sobre tendencias

El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto principalmente de tres sectores, los cuales son segregados dependiendo del uso de los bienes raíces. El sector de bienes raíces residencial, se caracteriza principalmente por la venta y alquiler de casas y apartamentos. El sector de bienes raíces comerciales, está vinculado a la venta y alquiler de locales comerciales y de oficina.

La construcción históricamente ha sido uno de los principales impulsos de la economía nacional, se espera que el mercado inmobiliario se recupere en la medida que el gobierno facilite las herramientas necesarias para la reactivación del país debido al problema sanitario SARS COV 2.

II. Análisis de Resultados Financieros y Operativos

Liquidez

En el periodo 2021, la empresa registró activos corrientes por B/. 7,346.00 el mismo representa el 0.02% del total de los activos.

Los préstamos por cobrar partes relacionadas comprenden el 99.98%, es decir el eje de la empresa.

El total de los activos ascienden a B/. 37,258,538.00.

Los Pasivos en su totalidad suman B/. 37,294,038.00, el cual está compuesto por pasivos corrientes por B/. 2,650,472 y Pasivos no corrientes por B/. 34,643,566

Recursos de Capital

La empresa fue capitalizada por una suma de B/. 10,000.

Esta empresa fue creada con el propósito de servir como Emisor de Bonos y su actividad de negocio es extenderle facilidades de crédito a las empresas relacionadas, las cuales tienen como negocio el arrendamiento de inmuebles (locales comerciales).

Resultados de Operaciones

En el periodo 2021, los resultados de operaciones fueron:

		2021
Gastos Generales y Administrativos		
Honorarios Profesionales	B/.	(5,770)
Impuesto		(300)
Multas y recargos		(200)
	B/.	(6,270)

Kadima Holdings, maneja solo los gastos que le pertenecen como pago Superintendencia de Mercado de valores tarifa de supervisión, pago de impuesto tasa Única y pago de recargo de tasa única..

A. Análisis de Perspectivas

El Emisor a futuro espera seguir operando bajo la misma modalidad, extendiéndole facilidades crediticias a Empresas Relacionadas con el producto de emisiones u otras facilidades bajo las cuales el Emisor actúa como acreedor.

III. Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores, Asesores y Empleados

A. Identidad, funciones y otra información relacionada

- Jimmy Yohoros – Director/Presidente
  Nacionalidad: Panameño
  Fecha de nacimiento: 7 de diciembre de 1977.
  Domicilio profesional:
  Apartado Postal: 0823-0539 World Trade Center, Panamá
  Correo electrónico: jimmy@edpanama.com
  Teléfono: (507) 265-1655
  Fax: (507) 265-5201

  El señor Jimmy yohoros es Gerente General de la empresa Ibiza Panamá, S.A.,empresa dedicada a la venta y distribución de perfumes en la República de Panamá. Además es Gerente General de Inmobiliaria DDJ, S.A., empresa que participa en el desarrollo de los proyectos inmobiliarios PH 77 y Edificio Alegre. En 1999 obtuvo el título de Ingeniero Industrial de Texas A&M University. Es director de la empresa inmobiliaria Emporium Developers, Inc. que desarrolla los proyectos Emporium Tower, Allure at The Park y Unicorp Business Plaza; es Director de Pacific Village Property, Inc. que desarrolla los proyectos Pacific Village y Grand Tower; Administrador y Director de la empresa Desarrollo 4 Altos, S.A., que desarrolla el proyecto Zona Libre 4 Altos; Presidente de Mega Bodegas, S.A., sociedad dueña del proyecto de galeras de Panalpina Panamá.

- Eric Endara – Director/Vicepresidente
  Nacionalidad: Panameño
  Fecha de nacimiento: 27 de febrero de 1971
  Domicilio profesional:

Apartado Postal: 0832-0214 World Trade Center, Panamá
Correo electrónico: e.endara@me.com
Teléfono: (507) 263-8444
Fax: (507) 263-3346

El señor Eric Endara es Presidente de Infinity Real Estate Group, Inc., dedicada al desarrollo y promoción de proyectos inmobiliarios en la República de Panamá desde 2005. Es Director/Secretario de Cocinas Industriales, S.A. (COINSA) empresa dedicada a la venta y distribución de equipos para cocina; Es Presidente de Tecnología Sanitaria, S.A. (TECSAN), empresa dedicada al alquiler de baños portátiles; es Presidente de Eventos Exclusivos, S.A., empresa dedicada al alquiler de equipos para eventos; es Director de Supreme Data Storage, S.A., empresa dedicada al almacenaje de archivos y documentos; es Director de CASCO, S.A., empresa dedicada al alquiler de equipos para la industria de la construcción. En 1996 obtuvo el título de BA de Florida International University. Es miembro de la Cámara Panameña de la Construcción (CAPAC), de la Asociación Panameña de Ejecutivos de Empresa (APEDE), de Entreprenuers Organization (EO) y Young Presidents Organization (YPO).

- Diego Herrera – Director/Secretario
  Nacionalidad: Panameño
  Fecha de nacimiento: 12 de julio de 1969
  Domicilio profesional:
  Apartado Postal: 0816-03356, Panamá 5, República de Panamá
  Correo electrónico: dherrera@gala.com.pa
  Teléfono: (507) 303-0303
  Fax: (507) 303-0434

  El señor Diego Herrera es socio de la firma de abogados panameña Galindo, Arias & López desde 2003 a la fecha. En 1991 obtuvo el título de Licenciado en Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Santa María La Antigua en Panamá. En 1993 obtuvo una Maestría en Leyes (LL.M) de Tulane University en Nueva Orleans y en 1995 obtuvo el título de Master en Administración de Empresas (MBA) de INCAE Business School, en Costa Rica. Se ha dedicado a la práctica privada en Galindo, Arias & López con énfasis en la asesoría a empresas multinacionales y nacionales del sector financiero e industrial, así como también en el campo de los servicios públicos (telecomunicaciones). Ha liderado equipos de trabajo de importantes fusiones y adquisiciones de bancos y de empresas nacionales e internacionales y ha participado en la asesoría y estructuración de importantes sindicaciones bancarias y emisiones bursátiles. Ha tenido una participación importante en el equipo legal de varias de las mayores operaciones de fusiones y adquisiciones que se han llevado a cabo en Panamá y Latinoamérica, además de haber participado en varios procesos de reestructuración financiera. Lidera el equipo de trabajo que asesora en la actualidad a la Autoridad del Canal de Panamá, en todos los aspectos legales del proyecto de expansión del Canal de Panamá. Ha apoyado, pro bono, a varias fundaciones sin fines de lucro, como la Fundación Amador, y Central America Leadership Initiative Foundation (CALI) de The Aspen Institute. Es fundador y colaborador de la Fundación Futuros Mejores. Es Fellow del Aspen Global Leadership Network de The Aspen Institute. Fue colaborador en la redacción de la legislación promulgada para la promoción de Centros de Llamadas para uso Comercial (Call Centers). Es Presidente de la Junta Directiva del Comité Nacional de INCAE Business School en Panamá; Miembro del Consejo Directivo de INCAE Business School; Director y fundador de Venture Club, primera red de ángeles inversionistas de Panamá. Es miembro de AMCHAM, de las asociaciones TAGLaw, Lawyers Associated Worldwide y de Entreprenuers Organization (EO).

- Morris Hafeitz – Director/Tesorero
  Nacionalidad: Panameño
  Fecha de nacimiento: 5 de Junio de 1979
  Domicilio profesional:
  Apartado Postal: 0831-01612, Panamá 5, República de Panamá
  Correo electrónico: morris@edpanama.com
  Teléfono: (507) 396-5805
  Fax: (507) 396-5802

  El señor Morris Hafeitz es gerente general y socio fundador de Emporium Developers, S.A., empresa dedicada promoción y desarrollo de proyectos inmobiliarios tanto residenciales (edificios de apartamentos), como comerciales (edificios de oficinas y locales comerciales) en la República de Panamá. Obtuvo en 2001 el título de Ingeniero Civil de Texas A&M University en College Station, Texas, Estados Unidos, donde fue oficial del Capítulo de Texas A&M de la Sociedad Americana de Ingenieros Civiles (ASCE). Trabajó como Administrador de Proyectos de Construcción en Texas y Florida desde 2001 hasta 2003 en reconocidas firmas de ingeniería y construcción como Lockwood Andrews and Newnam, Inc. Es miembro de la Cámara Panameña de la Construcción (CAPAC).

B. Compensación

Los Directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna, ni en efecto ni en especie, de parte del Emisor, ni éste les reconoce beneficios adicionales. Desde la constitución del emisor hasta la Fecha de Oferta, los Directores y Dignatarios no han recibido pago de dietas. Sin embargo, el Emisor se reserva el derecho de definir un plan de compensación para los Directores y Dignatarios.

C. Prácticas de Gobierno Corporativo

A la fecha de este Prospecto Informativo, el Emisor no ha adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de un buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No. 12-2003, por el cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Superintendencia de Mercado de Valores.

D. Empleados

El Emisor no cuenta directamente con personal y las funciones administrativas son realizadas por ejecutivos de cada empresa afiliada.

E. Propiedad Accionaria

La propiedad accionaria directa de los directores, dignatarios y ejecutivos principales se presenta a continuación:

Grupo de Empleados	Cantidad de Acciones	% Respecto del total de acciones comunes emitidas y en circulación	Número de accionistas	% Que representan respecto de la cantidad total de accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	500	100%	5	100%
Otros empleados	0	0%	0	0%
Totales	**0**	**0%**	**0**	**100%**

No existen arreglos que incluya a empleados en el capital del Emisor, incluyendo arreglos que impliquen el reconocimiento sobre acciones u otros valores del Emisor.

IV. Accionistas

A. A continuación, se detalla tabla con relación a la composición accionaria del Emisor:

Grupo de Acciones	Número de Acciones	% del número de Acciones	Número de accionistas	% del número de accionistas
1 - 50	48	9.60%	1	20%
51 - 100				
101 - 200	113	22.60%	4	80%
201 - 300				
301 - 500				

B. No existe cambio importante en el porcentaje accionario de que sean propietarios efectivos los accionistas durante los tres (3) últimos años.

C. A la fecha de este Prospecto Informativo, el Emisor no es parte de ningún contrato o negocio con una parte relacionada de la Sociedad.

D. No existen arreglos en fechas subsecuentes que resulten en un cambio de control accionario.

V. Partes Relacionadas, vínculos y Afiliaciones

Las Empresas Relacionadas de Kadima Holdings, S.A. podrían tener directores y dignatarios en común.

A. Identificación de Negocios o contratos con partes relacionadas.

A la fecha de este Prospecto Informativo, el Emisor no es parte de ningún contrato o negocio con una parte relacionada de la Sociedad.

B. Interés de Experto y Asesores

Galindo, Arias & López actúa como asesor legal externo de la Emisión. El Sr. Diego Herrera es socio de la firma Galindo, Arias & López y él es a su vez, accionista, director y dignatario del Emisor.

II Parte:
Resumen Financiero

Estado de Situacion Financiera	2020	2021	2019
Ventas o Ingresos Totales	0.00	0.00	0.00
Margen Operativo	0.00	0.00	0.00
Gastos Generales y Administrativos	6,270	15,173	11,333
Utilidad o Pérdida Neta	(6,270)	(15,173)	(11,333)
Acciones emitidas y en circulación	0.00	0.00	0.00
Utilidad o Pérdida por Acción	0.00	0.00	0.00
Utilidad o Pérdida por Acciones	0.00	0.00	0.00
Utilidad o Pérdida del Periodo	(6,270)	(15,173)	(11,333)
Balance General	**2021**	**2020**	**2019**
Activos Circulantes	7,346	14,225	9,795
Prestamo por Cobrar	37,251,192	38,425,459	34,929,687
Activos Totales	37,258,538	38,439,684	34,939,482
Pasivos Corrientes	0.00	0.00	0.00
Deuda a Largo Plazo	37,294,038	38,439,684	34,953,538
Obligaciones en Valores	0.00	0.00	0.00
Deuda Total	37,294,038	38,468,914	34,953,538
Pasivos Totales	37,294,038	38,468,914	34,953,538
Capital Pagado	10,000	10,000	10,000
Deficit Acumulado	(45,500.00)	(39,230.00)	(24,056.00)
Patrimonio de los Accionistas	(35,500)	(29,230)	(14,056)
Razones Financieras	**2021**	**2020**	**2019**
Total de Activos/ Total de Pasivos	1.00	1.00	1.00
Total de Pasivos / Total de Activos	1.00	1.00	1.00
Dividendo /Acción	0.00	0.00	0.00
Pasivos Totales / Patrimonio	-1,051	-1,316	-2,487
Deuda Total / Patrimonio	-1,051	-1,316	-2,487
Capital de Trabajo=Activo Circulantes-Pasivos Circulantes	7,346	14,225	9,795
Razón Corriente= Activo Circulante/ Pasivos Circulante	0.0	0.0	0.0
Utilidad Operativa/ Gastos Financieros	0.0	0.0	0.0
Utilidad Neta / Activos Totales	0.0	0.0	0.0
Utilidad Neta / Capital Pagado	0.0	0.0	0.0
Utilidad o Pérdida del Periodo/Patrimonio Total	0.1766	0.5191	0.8063

III Parte:

Estados Financieros anuales del emisor, auditados por un Contador Público Autorizado Independiente.

IV Parte:

Estados Financieros anuales del fideicomiso, auditados por un Contador Público Autorizado, en el caso de los valores registrados en la Superintendencia que se encuentren garantizados por el fideicomiso.

V Parte:

Actualización del Informe de Calificación de Riesgo.

VI Parte:

Declaración Jurada.

VII:
Divulgación

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

Fecha de divulgación: 29 de abril de 2022.

JIMMY RAYMOND YOHOROS ABADI
Representante legal

Informe de los Auditores Independientes

a la Junta Directiva y Accionistas de

Kadima Holdings, S.A.

Estados Financieros

Por el año terminado el 31-12-21

24 de febrero de 2022

Kadima Holdings, S.A.

Índice para los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021

	Páginas
Informe de los Auditores Independientes a la Junta Directiva y Accionistas de Kadima Holdings, S.A.	1-4
Estado de Situación Financiera	5
Estado de Operaciones	6
Estado de Cambios en la Posición de los Accionistas	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9-18

Nexia Auditores (Panamá) S.C.

Vía Brasil, Calle El Acueducto
Edificio Brazil 405,
Piso 6
Tel. (507) 302-7800
Fax (507) 302-7405
www.nexiapanama.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES A LA JUNTA DIRECTIVA Y ACCIONISTAS DE KADIMA HOLDINGS, S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Kadima Holdings, S.A. (la Empresa), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y los estados de operaciones, de cambios en la posición de los accionistas y de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Kadima Holdings, S.A., al 31 de diciembre de 2021, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Empresa de conformidad con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asunto de Énfasis

Tal como se indica en la Nota 6 de los estados financieros, la Empresa durante el año 2021 mantiene transacciones sustanciales con sus partes relacionadas. Como resultado de estas relaciones, es posible que los términos y condiciones de tales transacciones y los balances con partes relacionadas pudieran tener o no un impacto significativo en los resultados de las operaciones y posiciones financieras de la Empresa.

Cuestiones Clave de la Auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según a juicio profesional, han sido las más significativas en nuestra auditoría de los estados financieros del año actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que no existen cuestiones clave de la auditoría que deban comunicarse en nuestro informe.

Responsabilidad de la Administración y del Gobierno de la Empresa en Relación con los Estados Financieros

La Administración de la Empresa es responsable de la preparación y presentación razonables de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorreción material, debido fraude o error.

En la preparación y presentación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Empresa de continuar como Empresa en funcionamiento, haciendo las revelaciones requeridas y utilizando el principio contable de Empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene intención de liquidar la Empresa o de cesar sus operaciones.

Los integrantes del gobierno de la Empresa son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Empresa.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicables y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la Administración, del principio contable de Empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Empresa para continuar como Empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Empresa deje de ser una Empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Empresa en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de la realización planificada de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier diferencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Empresa una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les comunicamos a ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Empresa, determinamos las que han sido de lo más significativos en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería de comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Nexia
Auditores
(Panamá) S.C.

Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

De conformidad con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de Auditoría de Kadima Holdings, S.A. para el año terminado al 31 de diciembre de 2021, se ha realizado físicamente en territorio panameño.

- El equipo de trabajo que ha participado en la Auditoría se refiere este informe, está conformado por: el socio encargado Bartolomé Mafla H., socio revisor de calidad Edgar A. Barsallo D., supervisor Javier Ortega, encargado Yarisel Camargo.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Bartolomé Mafla H.

Bartolomé Mafla H.
Socio Director
C.P.A. No.2867

Nexia Auditores (Panamá), S.C.
Panamá, República de Panamá
24 de febrero de 2022

Kadima Holdings, S.A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2021

	Notas	2021	2020
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	5	B/. 7,346	B/. 14,225
Total de activos		7,346	14,225
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar partes relacionadas	6	37,251,192	38,425,459
Total de activos no corrientes		37,251,192	38,425,459
Total de activos		B/. 37,258,538	B/. 38,439,684
PASIVOS Y POSICIÓN DE LOS ACCIONISTAS			
Pasivos corrientes			
Bonos corporativos rotativos	7	B/. 2,650,472	B/. 2,956,550
Total de pasivos corrientes		2,650,472	2,956,550
Pasivos no corrientes			
Bonos corporativos rotativos	7	34,643,566	35,512,364
Total de pasivos no corrientes		34,643,566	35,512,364
Total de pasivos		37,294,038	38,468,914
Contingencia	10		
Posición de los accionistas			
Capital en acciones	8	10,000	10,000
Déficit acumulado		(45,500)	(39,230)
Total de posición de los accionistas		(35,500)	(29,230)
Total de pasivos y posición de los accionistas		B/. 37,258,538	B/. 38,439,684

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

Kadima Holding, S.A.

Estado de Operaciones
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021

	2021	2020
Gastos generales y administrativos		
Honorarios profesionales	B/. (5,770)	B/. (14,432)
Impuestos	(300)	(742)
Multas y recargo	(200)	-
Total de gastos generales y administrativos	(6,270)	(15,174)
Pérdida neta	B/. (6,270)	B/. (15,174)

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

Kadima Holdings, S.A.

Estado de Cambios en la Posición de los Accionistas
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021

	Nota	Capital en acciones	Déficit acumulado	Total
Saldo al 1 de enero de 2020	8	B/. 10,000	B/. (24,056)	B/. (14,056)
Pérdida neta		-	(15,174)	(15,174)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	8	10,000	(39,230)	(29,230)
Pérdida neta		-	(6,270)	(6,270)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	8	B/. 10,000	B/. (45,500)	B/. (35,500)

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

Kadima Holdings, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021

	Notas	2021	2020
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Pérdida neta		B/. (6,270)	B/. (15,174)
Resultado de las operación antes de movimiento en el capital de trabajo		(6,270)	(15,174)
Flujos de efectivo usados en las actividades de operación		(6,270)	(15,174)
Flujos de efectivos por actividades de financiamiento			
Cuentas por cobrar partes relacionadas		1,174,267	(3,495,772)
Bonos corporativos rotativos		(1,174,876)	3,515,376
Flujos de efectivo (usado en) provistos por las actividades de financiamiento		(609)	19,604
(Disminución) aumento en el efectivo		(6,879)	4,430
Efectivo al inicio del año		14,225	9,795
Efectivo al final del año	5	B/. 7,346	B/. 14,225

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

(1) Información corporativa

Kadima Holdings, S.A. (la Empresa), es una sociedad anónima organizada de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante escritura pública No.10,532 del 13 de julio de 2017, de la Notaria Octava del Circuito, inscrita al Folio No.155652397, de la sección de micropelículas (mercantil) del Registro Público de la República de Panamá. La Empresa podrá llevar a cabo cualquier negocio lícito, ya sea comercial, industrial, de prestación de servicios o de cualquier otra índole. La Empresa inició operaciones en octubre de 2017.

La Empresa ha obtenido una Emisión Pública de Bonos Corporativos Rotativos, debidamente autorizado por la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., mediante la resolución SMV-472-18 del 16 de octubre del 2018, bajo un programa rotativo en el cual el capital de los Bonos Corporativos emitidos y en circulación no podrá exceder noventa millones con 00/100 Balboas (B/. 90,000,000) en ningún momento. Los Bonos Corporativos serán emitidos de manera rotativa en tantas series como determine el emisor, cuyo monto, plazo, tasas de interés y vencimiento, serán determinados según las necesidades del Emisor y la demanda de mercado, en la fecha de oferta de cada dichas series, y los mismos serán comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante un suplemento al prospecto informativo que será presentado por lo menos 3 días hábiles antes de la fecha de oferta de la serie correspondiente y de su respectiva negociación en la Bolsa de Valores de Panamá. Los Bonos Corporativos serán emitidos de forma nominativa y en denominaciones de mil Balboas (B/. 1,000) y sus múltiplos. El programa rotativo de los Bonos Corporativos tendrá un plazo de vigencia que no excederá 10 años. La tasa de interés anual de las series podrá ser fija o variable, a opción del emisor. Para cada serie los intereses serán pagaderos trimestralmente, los días 15 de cada mes.

Los fondos recaudados por la emisión serán utilizados principalmente para otorgar facilidades crediticias a empresas afiliadas del emisor, las cuales no consolidan en el emisor, por no ser subordinadas del mismo.

Las entidades que intervienen en esta emisión de Bonos Corporativos son:

- Inscripción de Valores: Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
- Central de Custodia: Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latin Clear)
- Agente de Colocación y Puesto de Bolsa: MMG Bank Corporation.
- Asesor Legal: Galindo, Arias & López.
- Agente Fiduciario: Scotia Panama Trust Company S.A. (antes The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A.)
- Calificadora de Riesgo: Pacific Credit Rating (PCR)
- Auditores externos: Nexia Auditores (Panamá), S.C.

(1) Información corporativa (Continuación)

Scotia Panama Trust Company, S.A. (antes The Bank Of Nova Scotia (Panamá), S.A.), actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de garantía para la emisión pública de Bonos Hipotecarios Corporativos por un valor nominal total de hasta B/. 90,000,000 de Kadima Holdings, S.A., registrada según Resolución SMV No.472-18 de 16 de octubre de 2018, Certifica saldo en circulación de la emisión: B/. 37,294,037 al 31 de diciembre del 2021.

La oficina principal de la Empresa se encuentra ubicada en Grand Plaza, Piso 6, Boulevard Pacifica, Punta Pacifica, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2021, fueron aprobados por la Administración de la Empresa el 24 de febrero de 2022.

(2) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de Kadima Holding S.A., al 31 de diciembre de 2021, fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

(3) Base para la preparación de los estados financieros

(a) Base de valuación y moneda de presentación

Los estados financieros de Kadima Holding, S.A. al 31 diciembre de 2021, fueron preparados sobre la base de costos históricos, excepto los bonos corporativos rotativos al valor razonable con cambios al resultado al inicio después del costo amortizado. Estos estados financieros están expresados en Balboas (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (US$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el Dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

(b) Comparación de la información

Conforme a lo exigido por la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros" la información presentada en los estados financieros referida al año 2020, se presenta para efectos comparativos debido con la información similar al año 2021.

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad

(a) Efectivo

El efectivo está representado por el dinero en efectivo y las inversiones a corto plazo altamente líquidas, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres (3) meses.

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(b) Cuentas por cobrar partes relacionadas

Las cuentas por cobrar partes relacionadas son producto del uso de los fondos obtenidos de los bonos que se le pasan a las inmobiliarias para su operación, no generan interés y su cancelación se hace en efectivo.

(c) Bonos corporativos rotativos

Los bonos corporativos rotativos son reconocidos inicialmente por su valor razonable a las fechas respectivas de su contratación, incluyendo los costos de la transacción atribuibles. Después de su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Empresa reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del período cuando al pasivo financiero se da de baja, así como a través del proceso de amortización.

(d) Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en el estado de resultados integrales, inmediatamente como tal cuando el desembolso correspondiente no produce beneficios económicos futuros, o cuando, y en la medida que, tales beneficios futuros no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera.

(e) Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta está basado en los resultados del año, ajustados por partidas que no son gravables o deducibles del impuesto sobre la renta. El impuesto sobre la renta corriente, es la estimación del impuesto por pagar sobre la renta neta gravable, utilizando la tasa de impuesto que está vigente a la fecha del estado de situación financiera.

(f) Instrumentos financieros

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

Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el estado de situación financiera de la Empresa cuando se lleva a cabo su adquisición.

Clasificación de activos financieros entre corriente y no corriente

En el estado de situación financiera, los activos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como activos corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como activos no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(f) Instrumentos financieros (continuación)

Pasivos financieros y patrimonio

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio de la Empresa una vez deducidos todos sus pasivos.

Clasificación de pasivos financieros entre corriente y no corriente

En el estado de situación financiera los pasivos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como pasivos corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como pasivos no corrientes los de vencimiento superior a dicho periodo.

En el caso de aquellos préstamos cuyo vencimiento sea a corto plazo, pero cuya refinanciación a largo plazo esté asegurada a discreción de las Empresa, mediante líneas de crédito disponibles a largo plazo, se clasifican como pasivos no corrientes.

(5) Efectivo

Al 31 de diciembre, el efectivo en banco está constituido de la siguiente manera:

	2021	2020
Banco:		
Cuenta corriente		
MMG Bank Corporation	B/. 7,346	B/. 14,225

(6) Cuentas por cobrar partes relacionadas

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar partes relacionadas se detallan a continuación:

	2021	2020
En activos:		
Cuentas por cobrar:		
Inversiones La Clave, S.A.	B/. 12,668,010	B/. 13,503,490
Inmobiliaria Grupo Fuji, S.A.	10,071,287	10,341,977
Village Office, S.A.	5,343,856	5,217,790
Mega Bodega, S.A.	3,794,169	3,829,619
Ribbon Assets, S.A.	2,885,337	3,250,222
Galería Castilla, S.A.	989,108	989,254
Inmobiliaria D.D.J., S.A.	799,161	799,279
Park Shops, S.A.	400,002	199,825
Fundación Edificio Alegre, S.A.	300,262	294,003
Total	B/. 37,251,192	B/. 38,425,459

(7) Bonos corporativos rotativos

Los bonos corporativos rotativos se presentación a continuación:

Tipo de emisión	Fecha de emisión	Tasa de interés	Fecha de vencimiento	2021	2020
A	15 de marzo de 2019	3.50%	Marzo 2029	B/. 2,887,860	B/. 3,252,211
B	17 de abril de 2019	3.50%	Abril 2024	5,687,498	5,958,332
C	26 de abril de 2019	12.00%	Abril 2029	800,000	800,000
D	5 de junio de 2019	3.50%	Junio 2029	2,070,823	2,223,943
E	5 de junio de 2019	3.50%	Junio 2029	10,199,037	10,912,395
G	11 de julio de 2019	12.00%	Julio 2029	990,000	990,000
H	11 de julio de 2019	12.00%	Julio 2029	4,400,000	4,400,000
I	19 de julio de 2019	12.00%	Julio 2029	3,000,000	3,000,000
J	27 de septiembre de 2019	12.00%	Septiembre 2029	300,000	300,000
K	3 de diciembre de 2019	12.00%	Diciembre 2029	400,000	200,000
L	31 de marzo de 2020	3.50%	Marzo 2030	2,482,268	2,602,292
M	30 de junio de 2020	3.50%	Junio 2030	2,094,552	2,299,741
N	8 de septiembre de 2020	12.00%	Septiembre 2030	1,700,000	1,530,000
O	30 de agosto de 2021	5.25%	30 de agosto de 2031	282,000	-
Total				B/. 37,294,038	B/. 38,468,914
Porción corriente				(2,650,472)	(2,956,550)
Porción no corriente				B/. 34,643,566	B/. 35,512,364

(8) Capital en acciones

Al 31 de diciembre, el capital en acciones de la Empresa está compuesto así:

	Acciones			Valor
	Autorizadas	Emitidas y en circulación	Valor nominal	Total capital
Acciones comunes	500	500	SVN	B/. 10,000

(9) Impuesto sobre la renta

De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las empresas constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2021.

A partir del año 2005, de acuerdo al Artículo 16 de la Ley 6 del 2 de febrero de 2005, las entidades pagarán el impuesto sobre la renta a una tasa vigente sobre la que resulte mayor entre la renta neta gravable calculada (por el método tradicional a tasa vigente sobre la renta neta gravable) y la renta neta que resulte de deducir del total de ingresos gravables, el 95.33% de éste. Esta nueva base para el cálculo del Impuesto sobre la Renta se conoce como "Cálculo Alterno de Impuesto sobre la Renta" (CAIR)

A partir del año 2010, sólo harán este cálculo las entidades que tengan ingresos brutos gravables superior a un millón quinientos mil Balboas (B/. 1,500,000)

Basado en la excerta legal transcrita, al 31 de diciembre de 2021, la Empresa, no ha generado ingresos que sean sujetos de Impuesto sobre la Renta.

El Artículo 91 del Decreto Ejecutivo No.98 de septiembre de 2010, que modifica el Artículo 133-D del Decreto Ejecutivo No.170 de octubre de 1993, establece que los contribuyentes podrán solicitar a la Dirección General de Ingresos la no aplicación del Cálculo Alterno de Impuesto sobre la Renta (CAIR) para la determinación del impuesto a pagar siempre y cuando:

a) El contribuyente al momento de realizar el Cálculo Alterno del Impuesto sobre la Renta, determinare que incurrirá en pérdida.
b) Si al momento de realizar el Cálculo Alterno del Impuesto sobre la Renta para la determinación del Impuesto sobre la Renta, produce una tasa efectiva de Impuesto sobre la Renta que exceda a la tarifa vigente.

A partir del año 2010, de acuerdo al Artículo 9 de la Ley 8 del 15 de marzo de 2010, el artículo 699 del Código Fiscal, la tarifa general quedará así:

a) Las personas jurídicas pagarán el Impuesto sobre la Renta del año 2011 y siguientes a una tasa del 25%, que resulte de la renta neta gravable.

(10) Contingencia

Los abogados Galindo Arias & López, abogados de la Empresa, en su nota fechada el 4 de marzo de 2022, expresan lo siguiente:

- No tenemos conocimiento de ningún reclamo o gravamen pendiente por razón de impuestos o de cualquier otra índole contra Kadima Holding, S.A.
- No tenemos conocimientos de ningún juicio en el cual Kadima Holding, S.A., se parte interesada.
- Al 31 de diciembre de 2021 y a la fecha de esta carta, Kadima Holding, S.A., no tiene saldo pendiente en concepto de honorarios profesionales por servicios prestados.

(11) Administración de riesgos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina un activo en una entidad y un pasivo financiero de instrumento de capital en otra entidad. Las actividades de la Empresa se relacionan principalmente con el uso de instrumentos financieros y como tal, el balance de situación financiera se compone principalmente de dichos instrumentos.

Factores de riesgos financieros
Las actividades de la Empresa la exponen a una variedad de riesgos financieros tales como: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y financiamiento, riego operacional y riesgo de tasa de interés. El programa global de administración de riesgos de la Empresa se enfoca en lo impredecible de los mercados financieros y busca minimizar los posibles efectos adversos en su gestión financiera.

Por el desarrollo de sus actividades Kadima Holdings, S.A., está expuestas a los siguientes riesgos:

(a) Riesgo de crédito
La Administración ha establecido políticas para el otorgamiento de crédito. Este está sujeto a evaluaciones en las que se considera la capacidad de pago, el historial y las referencias de cada cliente actual y potencial. La exposición al riesgo crediticio es monitoreada constantemente de acuerdo con el comportamiento de pago de los deudores.

(b) Riesgo de liquidez y financiamiento
La Empresa da seguimiento diario a su posición de liquidez, manteniendo activos líquidos mayores que los pasivos líquidos, considerando el vencimiento de sus activos financieros y efectúa periódicamente proyecciones de flujos de efectivo con el objeto de detectar oportunamente los potenciales faltantes o excesos de efectivo para soportar sus operaciones.

(11) Administración de riesgos financieros (Continuación)

(c) Riesgo operacional

El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas directas o indirectas potenciales, que están asociadas a inadecuados sistemas de control interno, fallas administrativas, fraudes o errores humanos, fuga de información en los sistemas de tecnología e infraestructura y de factores externos.

(d) Riesgo de tasa de interés

La empresa mantiene pasivos importantes, representados principalmente por préstamos entre partes relacionadas. La Empresa administra este riesgo realizando abonos constantes a estos compromisos con el fin de determinar con un buen grado de certeza los riesgos asociados al costo financiero de los pasivos y, hasta donde las circunstancias se lo permitan, minimizar los efectos de este riesgo.

El objetivo de la Empresa, es de manejar el riesgo operacional, buscando evitar pérdidas financieras y con ello se dañe la reputación del mismo, para así buscar una rentabilidad, utilizando controles que permitan desarrollar un adecuado desarrollo de los procesos.

(e) Riesgo Covid-19

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud OMS declaró al COVID-19 como una pandemia y el Gobierno de Panamá decretó el estado de emergencia, en el territorio nacional, adoptando varias medidas de prevención relacionadas principalmente con cuarentena total, toque de queda, cierre de sus fronteras, restricciones de movilidad interna, suspensión de ciertas actividades productivas, educativas y eventos masivos, entre otras medidas.

El brote de COVID-19 trajo un impacto significativo negativo en la economía global durante el año 2020 y 2021, la Administración de la Empresa realizó un monitoreo permanente sobre esta situación a fin de evaluar los impactos en sus operaciones para asegurar la continuidad y sostenibilidad del negocio.

Las medidas tomadas por la Administración se resumen a continuación:

- Acuerdo 7-2020 del 21 de mayo de 2020, emitido por la Superintendencia de Mercado de Valores mediante el cual se adopta el procedimiento para el riesgo abreviado de las modificaciones y términos y condiciones de las ofertas públicas registradas en la Superintendencia de Mercado de Valores, como parte de las medidas especiales y temporales adoptadas ante el Estado de Emergencia Nacional declarado por el Consejo de Gabinete como conciencia del Covid-19 y conforme a la resolución adoptada por la junta directiva del Emisor celebrada el día doce (12) de marzo de dos mil veintiuno, se aprobaron las propuestas de modificación a los términos y condiciones la Serie B correspondiente a los bonos.

(11) Administración de riesgos financieros (Continuación)

(e) Riesgo Covid-19 (continuación)

- Se difieren los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de 2021 los cuales serán acumulados al saldo insoluto y pagaderos a la Fecha de Vencimiento.

Informe de los Auditores Independientes

a la Junta Directiva del Fiduciario del

Fideicomiso No.167

(Fideicomiso Kadima Holdings, S.A.)

Administrado por

Scotia Panama Trust Company, S.A.

Estados Financieros

Por el año terminado al 31-12-2021

16 de marzo de 2022

Fideicomiso No.167 (Fideicomiso Kadima Holdings, S.A.)
Administrado por Scotia Panama Trust Company, S.A.

Índice de los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021

	Páginas
Informe de los Auditores Independientes a la Junta Directiva del Fiduciario del Fideicomiso No.167 (Fideicomiso Kadima Holdings, S.A.) Administrado por Scotia Panama Trust Company, S.A.	1-4
Estado de Activos y Fondos en Fideicomiso	5
Estado de Excedentes de Ingresos sobre Egresos	6
Estado de Movimientos de los Fondos en Fideicomiso	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9-14

Nexia
Auditores
(Panamá) S.C.

Vía Brasil, Calle El Acueducto
Edificio Brasil 415,
Piso No. 6
TEL: (507) 302-7800
FAX: (507) 302-7805
www.nexia.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES A LA JUNTA DIRECTIVA DEL FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO No.167 (FIDEICOMISO KADIMA HOLDINGS, S.A.) ADMINISTRADO POR SCOTIA PANAMA TRUST COMPANY, S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso No.167 (Fideicomiso Kadima Holdings, S.A.) administrado por Scotia Panama Trust Company, S.A. (el Fondo), que comprenden el estado de activos y fondos en fideicomiso al 31 de diciembre de 2021 y los estados de excedentes de ingresos sobre egresos, de movimientos de los fondos en fideicomiso y de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso No.167 (Fideicomiso Kadima Holdings, S.A.) administrado por Scotia Panama Trust Company, S.A., al 31 de diciembre de 2021, su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Administración del Fondo de conformidad con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones Clave de Auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según a juicio profesional, han sido las más significativas en nuestra auditoría de los estados financieros del año actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que no existen cuestiones clave de la auditoría que deban comunicarse en nuestro informe.

Responsabilidad de la Administración y del Gobierno del Fondo en Relación con los Estados Financieros

La Administración del Fondo es responsable de la preparación y presentación razonables de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación y presentación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad del Fondo de continuar como empresa en funcionamiento, haciendo las revelaciones requeridas según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones.

Los integrantes del gobierno de la Administración del Fondo son responsables de la supervisión de información financiera del Fondo.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fondo.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicables y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno del Fondo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de la realización planificada de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier diferencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fondo una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les comunicamos a ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Empresa, determinamos las que han sido de los más significativos en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, las cuestiones claves de la auditoría o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés públicos de la misma.

Nexia
Auditores
(Panamá) S.C.

Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

De conformidad con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de Auditoría de Fideicomiso No. 167 (Fideicomiso Kadima Holdings, S.A.) administrado por Scotia Panama Trust Company, S.A. para el año terminado al 31 de diciembre de 2021, se ha realizado físicamente en territorio panameño.

- El equipo de trabajo que ha participado en la Auditoría de de Fideicomiso No. 167 (Fideicomiso Kadima Holdings, S.A.) administrado por Scotia Panama Trust Company, S.A. a la que se refiere este informe, está conformado por: el Socio encargado del compromiso Bartolomé Mafla H.; socio revisor de calidad Edgar A. Barsallo D., supervisor Javier Ortega, encargado Yarisel Camargo.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Bartolomé Mafla H.

Bartolomé Mafla H.
Socio Director
C.P.A. No.2867

Nexia Auditores (Panamá), S.C.
Panamá, República de Panamá
16 de marzo de 2022

Fideicomiso No.167 (Fideicomiso Kadima Holdings, S.A.)
Administrado por Scotia Panama Trust Company, S.A.

Estado de Activos y Fondos en Fideicomiso
Al 31 de diciembre de 2021

	Notas	2021	2020
ACTIVOS			
Efectivo	5	B/. 516,300	B/. 354,677
Total de activos		B/. 516,300	B/. 354,677
Contingencia	8		
FONDOS EN FIDEICOMISO			
Aportes en fideicomiso		B/. 569,706	B/. 388,798
Excedentes acumulados de egresos sobre ingresos		(53,406)	(34,121)
Total de fondos en fideicomiso		516,300	354,677
Total de fondos en fideicomiso		B/. 516,300	B/. 354,677

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

Fideicomiso No.167 (Fideicomiso Kadima Holdings, S.A.)
Administrado por Scotia Panama Trust Company, S.A.

Estado de Excedentes de Ingresos sobre Egresos
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021

	Nota	2021	2020
Ingresos			
Ingresos	6	B/. 1,500	1,460
Total de ingresos		1,500	1,460
Egresos			
Honorarios profesionales		(16,125)	(16,000)
Cargos bancarios		(3,300)	(1,932)
Impuestos ITBMS		(1,360)	(1,254)
Total de egresos		(20,785)	(19,186)
Excedentes de egresos sobre ingresos		B/. (19,285)	B/. (17,726)

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

Fideicomiso No.167 (Fideicomiso Kadima Holdings, S.A.)
Administrado por Scotia Panama Trust Company, S.A.

Estado de Movimientos de los Fondos en Fideicomiso
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021

	Aportes de fideicomiso	Excedentes acumulados de egresos sobre ingresos	Total
Saldo al 1 de enero de 2020	B/. 195,464	B/. (16,395)	B/. 179,069
Aportes de fideicomiso	193,334	-	193,334
Excedentes de egresos sobre ingresos	-	(17,726)	(17,726)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	388,798	(34,121)	354,677
Aportes de fideicomiso	180,908	-	180,908
Excedentes de egresos sobre ingresos	-	(19,285)	(19,285)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	B/. 569,706	B/. (53,406)	B/. 516,300

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

Fideicomiso No.167 (Fideicomiso Kadima Holdings, S.A.)
Administrado por Scotia Panama Trust Company, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021

	Nota	2021	2020
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Excedente de egresos sobre ingresos		B/. (19,285)	B/. (17,726)
Flujos de efectivo usados en las actividades de operación		(19,285)	(17,726)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento			
Aportes en fideicomiso		180,908	193,334
Flujos de efectivo provistos por las actividades de financiamiento		180,908	193,334
Aumento en el efectivo		161,623	175,608
Efectivo al inicio del año		354,677	179,069
Efectivo al final del año	5	B/. 516,300	B/. 354,677

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

(1) Información corporativa

Mediante instrumento privado del 17 de octubre de 2018, fue inscrito el fideicomiso de garantía el cual designa a Scotia Panama Trust Company, S.A., como fiduciario y está inscrita en el Registro Público en el Rollo 1130136, Imagen 1 y Ficha 566776 de la Sociedad Mercantil, quien para efectos de controles internos y separación de patrimonio asignó al fideicomiso (Fideicomiso Kadima Holdings, S.A.) el número de registro "167", (el Fondo)

Las operaciones de fideicomiso en la República de Panamá, están reguladas por la Superintendencia de Bancos de Panamá según la Ley 1 del 5 de enero de 1984, reglamentada con el Decreto Ejecutivo 16 del 3 de octubre de 1984.

La oficina está ubicada en Torre de Las Américas, Piso 5, Punta Pacifica, San Francisco, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Mediante escritura 1425 del 19 de marzo de 2021, se protocoliza Resolución SBP – 5 de marzo de 2021 y Acta de reunión Extraordinaria de la Junta General de Accionistas The Bank Of Nova Scotia (Panama), S.A., mediante la cual se cancela la Licencia Bancaria General y se cambia el nombre a Scotia Panama Trust Company, S.A.

Estos estados financieros, al 31 de diciembre de 2021, fueron autorizados para su emisión por la Administración del Fondo el 16 de marzo de 2022.

(2) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros, del Fideicomiso No.167 (Fideicomiso Kadima Holdings, S.A.) Administrado por Scotia Panama Trust Company, S.A., al 31 de diciembre de 2021, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

(3) Base de preparación de los estados financieros

(a) Base de valuación y moneda de presentación

Los estados financieros son preparados en base al valor razonable para los activos financieros.

Estos estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (US$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar, utiliza el Dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

(3) Base de preparación de los estados financieros (Continuación)

(b) Comparación de la información

Conforme a lo exigido por la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros" la información presentada en los estados financieros referida al año 2020, se presenta para efectos comparativos con la información similar al año 2021.

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad

(a) Efectivo

El efectivo está representado por el efectivo y depósitos en cuentas bancarias mantenidos en banco local.

(b) Aporte en fideicomiso

Los aportes en fideicomisos corresponden a efectivo y podrá aumentarse indefinidamente hasta el cierre del Fideicomiso.

(c) Reconocimiento de los ingresos

Los ingresos se contabilizarán cuando se cumplan todos los criterios siguientes:

- Hayan sido aprobados por las partes.
- Se puedan identificar los derechos de cada parte.
- Se pueda identificar las condiciones de pago.
- Los acuerdos tienen fundamento comercial.
- Es probable que la entidad reciba la contraprestación a la que tendrá derecho.

Medición

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen al importe del precio de la transacción que se asigne a una obligación de desempeño, cuando dicha obligación de desempeño se satisface. El precio de la transacción es el importe de la contraprestación a la que se tiene derecho por la transferencia de bienes o servicios.

(d) Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en el estado de excedentes de egresos inmediatamente como tal cuando el desembolso correspondiente no produce beneficios económicos futuros, o cuando, y en la medida que, tales beneficios futuros no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de activos y fondos en fideicomiso.

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(e) Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado de activos y fondos en fideicomiso del Fondo cuando estás se han convertido en parte obligada contractual del instrumento.

Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el estado de activos y fondos en fideicomiso del Fondo cuando se lleva a cabo su adquisición.

Pasivos financieros y patrimonio

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del Fondo una vez deducidos todos sus pasivos.

(5) Efectivo

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

	2021	2020
Banco:		
Cuenta ahorros:		
Scotia Panama Trust Company, S.A. (antes The Bank Of Nova Scotia (Panamá) S.A.)	B/. 516,300	B/. 354,677

(6) Ingresos

Al 31 de diciembre, los ingresos por un monto de B/. 1,500 (2020: B/. 1,460) corresponden a intereses mensuales ganados sobre el saldo de la cuenta de ahorros que mantiene el Fondo en banco local.

(7) Valor razonable de activos y pasivos

El valor razonable estimado es el monto por el cual los instrumentos financieros pueden ser negociados en una transacción común entre las partes interesadas, en condiciones diferentes a una venta forzada o liquidación, y es mejor evidenciado mediante cotizaciones de mercado, si existe alguno.

Las estimaciones del valor razonables son efectuadas a una fecha determinada, basada en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas y por naturaleza involucran incertidumbres y asunto de mucho juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en la suposición o criterio puede afectar en forma significativa las estimaciones.

A continuación, se presenta un resumen de los supuestos utilizados en la estimación de valor razonable de los instrumentos financieros más importantes del Fondo:

a) Depósitos en bancos
El valor en libros de los depósitos en bancos se aproxima al valor razonable por su liquidez y vencimiento a corto plazo.

b) Estimaciones criticas de contabilidad y juicios en la aplicación de políticas contables
El Fondo efectúa estimaciones y asunciones que afectan los montos reportados de los activos y pasivos dentro del siguiente año fiscal. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias.

(8) Contingencia

La firma de Abogados Galindo Arias & López, en su calidad de Asesores Legales, en su nota fechada el 14 de marzo de 2022, informa que, al 31 de diciembre de 2021, no manejan ningún litigio, proceso judicial o reclamo ni a favor ni en contra del Fondo.

(9) Administración de riesgos de instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que origina un activo financiero para una de las partes y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial para la contraparte. El estado de Activos, Pasivos y Fondo en Fideicomiso incluye instrumentos financieros.

(9) Administración de riesgos de instrumentos financieros (Continuación)

Los principales riesgos identificados por el Fondo son los riesgos de crédito, riesgo de liquidez, riesgo de tasa de interés, riesgo de mercado y riesgo de Covid-19 los cuales se describen a continuación:

(a) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fondo no pueda cumplir con todas sus obligaciones. El Fondo mitiga este riesgo estableciendo límites en la proporción mínima de los fondos que deben ser mantenidos en instrumentos de altas liquidez.

(b) Riesgo de tasa de interés

Los fondos en fideicomisos están expuestos a los efectos de fluctuaciones en las tasas de interés prevalecientes en el mercado, en su situación financiera y flujos de efectivo. La exposición a este riesgo es el resultado de no controlar los márgenes que deben existir entre sus activos y pasivos.

La Administración del Fondo administra este riesgo mediante políticas que controlan los límites por instrumentos financiero, incluyendo la exposición máxima de pérdidas sobre el valor razonable de dichos instrumentos, las ganancias futuras y los flujos de efectivo. Estas políticas consideran el mantener márgenes prudentes entre los activos y pasivos.

La Administración del Fondo para el riesgo de tasa de interés para los activos y pasivos considera factores tales como las cláusulas contractuales, las fechas de revisión de los valores e instrumentos de mercado, las tasas efectivas y los vencimientos de los instrumentos financieros bajo ambas categorías. Los contratos de crédito fijan la tasa de interés vigente para cada préstamo.

(c) Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero del Fondo se reduzca por causa de cambio en la tasa de interés, en los precios accionarios y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados de valores o eventos políticos y económicos.

Los riesgos de mercado que surgen de las actividades negociables y no negociables están concentrados en la Administración.

(9) Administración de riesgos de instrumentos financieros (Continuación)

(d) Riesgo de Covid-19

El 11 de marzo de 2021, la Organización Mundial de la Salud OMS declaró al COVID-19 como una pandemia y el Gobierno de Panamá decretó el estado de emergencia, en el territorio nacional, adoptando varias medidas de prevención relacionadas principalmente con cuarentena total, toque de queda, cierre de sus fronteras, restricciones de movilidad interna, suspensión de ciertas actividades productivas, educativas y eventos masivos, entre otras medidas.

El brote de COVID-19 trajo un impacto significativo negativo en la economía global durante el año 2021 y la Administración de la Empresa ha realizado un monitoreo permanente sobre esta situación a fin de evaluar los impactos en sus operaciones para asegurar la continuidad y sostenibilidad del negocio.

Las medidas tomadas por la Administración se resumen a continuación:

1. Durante el ejercicio de 2021 el fideicomitente ha tomado las medidas necesarias para mantener el nivel de flujo de ingresos, al igual que para realizar acuerdos comerciales con sus clientes que le permitan seguir generando ingresos por los contratos cedidos y manteniendo unas finanzas saludables dentro de un entorno económico complejo.

2. El fideicomitente ha tomado la decisión irrestricta de apoyar a sus clientes durante los meses que dure la emergencia sanitaria, ofreciéndole soluciones especiales que les permita mitigar los impactos de la pandemia en su capacidad de pago.

3. Los riesgos relativos al Covid-19 han sido evaluados permanentemente por parte de la Administración del Fideicomiso y se han tomado las acciones necesarias para mitigar el impacto en las operaciones y resultados.

Scotia Panama Trust Company, S.A.
(antes The Bank of Nova Scotia (Panama), S.A.)
Torres de las Américas, Torre A, Piso 5
Apartado 0832-02231
Panamá, República de Panamá

Tel.: (507) 297-5200

Scotiabank®

Panamá, 21 de enero de 2022

Señores
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Edificio Global Plaza, Piso No. 8,
Calle 50
Ciudad

Atención: Lic. Elena M. Martín Baíz
Directora Nacional de Mercado de Valores e Intermediarios

REF.: CERTIFICACIÓN TRIMESTRAL DEL FIDUCIARIO – KADIMA HOLDINGS, S.A.

Estimados señores:

Por este medio, **SCOTIA PANAMA TRUST COMPANY, S. A.**, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía para la emisión pública de Bonos Corporativos por un valor nominal total de hasta USD90,000,000.00 de Kadima Holdings, S.A., registrada según Resolución SMV No. 472-18 de 16 de octubre de 2018, CERTIFICA la siguiente información al 31 de diciembre de 2021:

(a) Saldo en circulación de la emisión: USD37,294,037.81, de los cuales USD25,704,037.81, corresponden al saldo insoluto de los bonos emitidos en las siguientes series que son garantizadas por el fideicomiso:

- Saldo en circulación de la Serie A (Oficentro): USD2,887,860.20
- Saldo en circulación de la Serie B (Brisas Mall): USD5,687,498.00
- Saldo en circulación de la Serie D (Village Offices): USD2,070,822.49
- Saldo en circulación de la Seire O (Village Offices): USD282,000.00
- Saldo en circulación de la Serie E (Uniplaza). USD10,199,037.18
- Saldo en circulación de la Serie L (Uniplaza): USD2,482,268.46
- Saldo en circulación de la Serie M (Mega Bodegas): USD2,094,551.48

(b) El Patrimonio administrado está conformado por los bienes y/o derechos indicados a continuación, los cuales se encuentra debidamente transferidos al Fideicomiso:

i. Activos financieros por la suma de USD516,300.39, conformados por lo siguiente:
- Saldo en cuenta de ahorros para la Serie Oficentro: USD3,729.89
- Saldo en cuenta de ahorros para la Serie Brisas Mall: USD135,498.49
- Saldo en cuenta de ahorros para la Series Village Offices: USD325,866.30
- Saldo en cuenta de ahorros para la Series Uniplaza: USD25,798.25
- Saldo en cuenta de ahorros para la Serie Mega Bodegas: USD25,407.46

ii. Otros bienes y/o derechos que forman parte del patrimonio fideicomitido:

Scotia Panama Trust Company, S.A.
(antes The Bank of Nova Scotia (Panama), S.A.)
Torres de las Américas, Torre A, Piso 5
Apartado 0832-02231
Panamá, República de Panamá

Tel.: (507) 297-5200

Scotiabank®

- Cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los cánones de arrendamiento provenientes de los contratos de arrendamiento de los locales comerciales del Edificio Oficentro del Este y Plaza Comercial Galería del Este, como garantía de los bonos de la Serie A.
- Primera hipoteca y anticresis a favor del fiduciario, hasta por la suma de USD3,600,000.00, sobre la finca inscrita al Folio Real número 99971, código de ubicación 8709, ubicada en el Distrito de Panamá, Ciudad de Panamá, República de Panamá, como garantía de los bonos de la Serie A.
- Cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los cánones de arrendamiento provenientes de los contratos de arrendamiento de los locales comerciales de P.H. Brisas Mall, como garantía de los bonos de la Serie B.
- Primera hipoteca y anticresis a favor del fiduciario, hasta por la suma de USD6,500,000.00, sobre las fincas No. 30202624, 30202625, 30202626, 30202627, 30202631, 30202632, 30202633, 30202634, 30202635, 30202636, 30202637, 30202640, 30202642, 30202644, 30202645, 30202646, 30202649, 30202651, 30202652, 30202654, 30202658, 30202659, 30202660, 30202661, 30202662, 30202663, 30202664, 30202665, 30202666, 30202667, 30202670, 30202671, 30202672, 30202673, 30202674, 30202675, 30202676, 30202677, 30202678, 30202679, 30202680, 30202681, 30202682, 30202683, 30202684, 30202685, 30202686, 30202687, 30202688, 30202689, 30202690, 30202691, 30202692, 30202693, 30202696, 30202697, 30202698, código de ubicación 8 A06 de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, como garantía de los bonos de la Serie B.
- Cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los cánones de arrendamiento provenientes de los contratos de arrendamiento de los locales comerciales de Village Offices, S.A. como garantía de los bonos de la Serie D.
- Primera hipoteca y anticresis a favor del fiduciario, hasta por la suma de USD2,385,000.00, sobre las fincas 442661 con código de ubicación 8708, 30146581 con código de ubicación 9901, 96360 con código de ubicación 8708, 391413 con código de ubicación 8720, 71061 con código de ubicación 8720, 383091 con código de ubicación 8001, 30146580 con código de ubicación 9901, 469392 con código de ubicación 8A05, 96359 con código de ubicación 8708, 30141022 con código de ubicación 8716, como garantía de los bonos de la Serie D.
- Al cierre del trimestre reportado, la garantía de los bonos de la Serie O, no se ha perfeccionado.
- Cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los cánones de arrendamiento provenientes de los contratos de arrendamiento de los locales comerciales de Uniplaza, como garantía de los bonos de las Series E y L.
- Primera hipoteca y anticresis a favor del fiduciario, hasta por la suma de USD14,158,000.00, sobre Finca inscrita al Folio Real número 443681, como garantía de los bonos de las Series E y L.
- Cesión irrevocable e incondicional de cánones de arrendamiento de locales comerciales de Mega Bodegas, S.A, como garantía de la Serie M.
- Primera hipoteca y anticresis a favor del fiduciario, por la suma de USD2,400,000.00, sobre la Finca inscrita al Folio Real número 399882, como garantía de los bonos de la Serie M.

(c) Debido a la diversidad de los bienes y/o derechos que conforman el patrimonio del fideicomiso, no se considera que exista una concentración de bienes fideicomitidos.

Scotia Panama Trust Company, S.A.
(antes The Bank of Nova Scotia (Panama), S.A.)
Torres de las Américas, Torre A, Piso 5
Apartado 0832-02231
Panamá, República de Panamá

Tel.: (507) 297-5200

Scotiabank®

(d) Para la Serie A, la cobertura de garantía que resulta de dividir el valor de mercado del avalúo de las fincas hipotecadas a favor del fiduciario (USD11,550,000.00) entre el saldo insoluto de los bonos de la serie (USD2,887,860.20), es de 4.00.

Para la Serie B, la cobertura de garantía que resulta de dividir el valor de mercado del avalúo de las fincas hipotecadas a favor del fiduciario (USD11,980,000.00) entre el saldo insoluto de los bonos de la serie (USD5,687,498.00), es de 2.11.

Para la Serie D, la cobertura de garantía que resulta de dividir el valor de mercado del avalúo de las fincas hipotecadas a favor del fiduciario (USD6,367,000.00) entre el saldo insoluto de los bonos de la serie (USD2,070,822.49), es de 3.07.

Para las Series E y L, la cobertura de garantía que resulta de dividir el valor de mercado del avalúo de las fincas hipotecadas a favor del fiduciario (USD28,513,000.00) entre el saldo insoluto de los bonos de las series (USD12,681,305.64), es de 2.25.

Para la Serie M, la cobertura de garantía que resulta de dividir el valor de mercado del avalúo de las fincas hipotecadas a favor del fiduciario (USD9,500,000.00) entre el saldo insoluto de los bonos de la serie (USD2,094,551.48), es de 4.54.

(e) Al 31 de diciembre de 2021, los ratios resultantes de dividir el valor de los bienes fideicomitidos para las series de bonos garantizadas, entre sus respectivos saldos insolutos, son los siguientes:

	A	B	D	E y L	M
Saldo en cuenta de ahorros	3,729.89	135,498.49	325,866.30	25,798.25	25,407.46
Hipoteca a favor del Fiduciario	3,600,000.00	6,500,000.00	2,385,000.00	14,158,000.00	2,400,000.00
Bienes Fideicomitidos	**3,603,729.89**	**6,635,498.49**	**2,710,866.30**	**14,183,798.25**	**2,425,407.46**
Saldo insoluto de la serie	2,887,860.20	5,687,498.00	2,070,822.49	12,681,305.64	2,094,551.48
Ratio *	**1.25**	**1.17**	**1.31**	**1.12**	**1.16**

** Estos ratios no están definidos en el prospecto informativo de los bonos, ni en ninguno de los suplementos correspondientes a las series emitidas, pero se incluyen debido a que están contemplados en el modelo de certificación trimestral emitido por la Superintendencia del Mercado de Valores.*

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 21 de enero de 2022.

SCOTIA PANAMA TRUST COMPANY, S.A., en calidad de Fiduciario

Digitally signed by [illegible] Date: 2022.01.21 15:10:05 -05'00'

Christy López
CL/ec

Digitally signed by Edgar Coronado Date: 2022.01.21 14:38:19 -05'00'

Edgar Coronado

----------**DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA.**----------

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veinte (20) días del mes de abril de dos mil veintidós (2022), ante mí **NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO**, Notaría Pública Duodécima del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho- dos cinco cero- tres tres ocho (8-250-338), ante mí comparecieron personalmente, **JIMMY YOHOROS,** varón, panameño, mayor de edad, empresario, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho- setecientos quince- seiscientos dos (8-715-602), **ERIC ENDARA,** varón, panameño, mayor de edad, empresario, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho- tres seis ocho- tres nueve uno (8-368-391), **MORRIS HAFEITZ,** varón, panameño, mayor de edad, empresario, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho- siete dos siete- dos tres dos cinco (8-727-2325), Presidente, Vicepresidente y Tesorero, respectivamente de **KADIMA HOLDINGS, S.A.**, sociedad anónima inscrita al folio electrónico número ciento cincuenta y cinco millones seiscientos cincuenta y dos mil trescientos noventa y cuatro (155652394), de la Sección de Mercantil del Registro Público, todos con residencia en el Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero-dos (7-02) de catorce (14) de Octubre de dos mil dos (2002) de La Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, lo siguiente: ----------

a. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente al PERIODO 2021. ----------

b. Que, a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones

hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas. c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **KADIMA HOLDINGS, S.A.** para el período correspondiente del cero uno (01) de enero de dos mil veintiuno (2021) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintiuno (2021).----------d. Que los firmantes: d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa.----------d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **KADIMA HOLDINGS, S.A.**, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el período en el que los **KADIMA HOLDINGS, S.A.**, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados.----------d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de **KADIMA HOLDINGS, S.A,** dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros.----------d.4 Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.----------e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores y al Comité de auditoría de **KADIMA HOLDINGS, S.A,** lo siguiente: e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **KADIMA HOLDINGS, S.A,** para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos. ---------- e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **KADIMA HOLDINGS, S.A.**----------f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **KADIMA HOLDINGS, S.A,** o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la

formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa. Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores. Leída como les fue esta declaración a los comparecientes en presencia de los Testigos Instrumentales **YESTANY CEDEÑO SALDAÑA**, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho- ocho tres cinco- uno cuatro ocho ocho(8-835-1488) y **SIMION RODRÍGUEZ BONILLA**, varón, panameño, casado, mayor de edad, con cédula de identidad personal número nueve - uno siete cuatro - dos cero cero (9-174-200), personas a quienes conozco y son hábiles para el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia, por ante mí, el Notario que doy fe. ----------

JIMMY YOHOROS

ERIC ENDARA

MORRIS HAFEITZ

YESTANY CEDEÑO SALDAÑA

SIMION RODRÍGUEZ BONILLA

NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO

NOTARÍA PÚBLICA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ