

Panamá, 27 de febrero del 2023

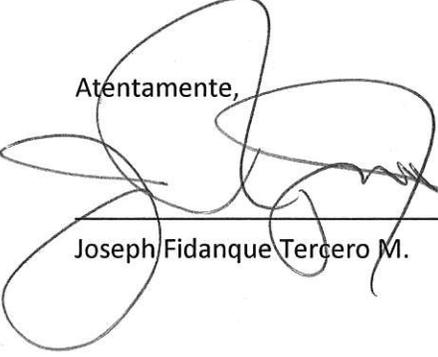
BOLSA DE VALORES DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Panamá, República de Panamá

Por este medio hacemos entrega de los siguientes documentos de Ofertas e Inversiones, S.A. y Lima Realty, Inc.

1. Formulario IN-T (informe de trimestre al **31 de diciembre del 2022.**
2. Estados Financieros Interinos al **31 de diciembre del 2022.**
3. Certificación del Fiduciario al **31 de diciembre del 2022.**

Sin otro particular y agradeciendo la atención prestada.

Atentamente,



Joseph Fidanque Tercero M.

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022.

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000.

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: Ofertas e Inversiones, S.A. / Lima Realty, Inc.

VALORES QUE HA REGISTRADO: Bonos Corporativos por un monto de B/. 38,000,000
Resolución No. SMV-354-18 del 10 de agosto del 2018. Y
Resolución No.SMV-523-20 del 9 de diciembre de 2020
(modificación).

NUMERO DE TELÉFONO (507) 210-5377

FAX: (507) 210-3825

DIRECCIÓN DEL EMISOR: Vía Porras, Plaza Fidanque, Piso 1, Panamá.

NOMBRE DE CONTACTO DEL EMISOR Alberto Matos

ELECTRÓNICO DEL EMISOR: amatos@fidanque.com



ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS

A. Liquidez:

Ofertas e Inversiones S.A. y Lima Realty Inc. se dedican al desarrollo y administración de proyectos inmobiliarios comerciales, en la República de Panamá, cuyo giro de negocio principal consiste en administrar como propietaria de los locales comerciales Plaza Paseo Arraiján y Paseo Costa Verde, lo cual conlleva el control de los locales, incluyendo su arrendamiento y el manejo de su financiamiento y capital.

Mediante la Resolución No. SMV-354-18 del 10 de agosto del 2018, Ofertas e Inversiones S.A. registró Bonos Corporativos hasta por un monto de B/. 38,000,000 en donde los pagos de los arrendamientos generados son cedidos para el repago de la Emisión y afrontar los gastos de operación.

Mediante la Resolución No. SMV-523-20 del 9 de diciembre de 2020, se modifican los términos y condiciones y se incorpora a Lima Realty Inc. como garante o Fideicomitente Garante de la Serie C.

Al 31 de diciembre del 2022, de la Serie A se emitieron bonos por B/.17,150,000 de los cuales se han suscrito B/.14,750,000 los bonos de la Serie B se emitieron y suscribieron B/.6,000,000 de la Serie C se emitieron bonos por la suma de B/.10,000,000 de los cuales se han suscrito B/.6,000,000 de la Serie D se emitieron y suscribieron B/.5,000,000 y de la Serie E se emitieron y suscribieron B/. 2,250,000.

Por otro lado, el índice de liquidez de Ofertas e Inversiones (activos circulantes / pasivos circulantes) a diciembre del 2022 es de 0.19, no presenta variación respecto a diciembre del 2021 de 0.19.

B. Recursos de Capital:

La deuda total entre el patrimonio de Ofertas e Inversiones al 31 de diciembre del 2022 disminuyó 54.60, respecto a diciembre 2021 (2022- 215.10, 2021- 269.70) por redención o abono parcial a los bonos Serie " A " y Serie " B " incremento de las tasas de interés, emisión de bonos subordinados serie E y disminución del déficit acumulado al patrimonio.

C. Resultado de las Operaciones

Al 31 de diciembre del 2022 los ingresos operativos, último trimestre, mostraron un leve incremento del 3% con relación a diciembre 2021, (2022 – 632,112, 2021 – 616,194)

Por otro lado, los Gastos Generales y Administrativos al 31 de diciembre del 2022, se mantuvieron de manera similar con respecto al período 2021, a pesar de pagos a capital de Bonos y reducción en algunos gastos, la tasa de intereses sufrió incremento y nueva emisión de bonos subordinados.

Pérdida o déficit acumulada al 31 de diciembre del 2022 (1,434,437), utilidad a diciembre 2022, 63,044 que representa un 2.% sobre el total de los ingresos, 2,560,343.



D. Análisis de Perspectivas

Las perspectivas proyectan una recuperación económica producto de la apertura de la actividad comercial, el levantamiento de la cuarentena, la vacunación de gran parte de la población activa y el apoyo al sector privado por parte del Gobierno Nacional. Información de mercado local e internacional proyectan un crecimiento de 5,5% para Panamá en el 2022.

El sector privado, a través de la Asociación Panameña de Ejecutivos de Empresa (APEDE), expresa que los empresarios y el gobierno apuestan enormemente a las iniciativas para reactivar la economía del país, de las cuales ya iniciaron su implementación. Entre estas iniciativas, los sectores como energía, banca, construcción, agro y turismo van a ser catalizadores para el empuje económico: “59% de las propuestas son de desarrollo, 26% rectificativas, 15% de orden de mantenimiento; actividades que impactan en energía, banca, industria, agro y otras”.

El plan de inversiones que tiene el Gobierno Nacional con la reactivación en el sector de la construcción, contratos en el sector energético, Puertos, el sector minero influyen positivamente en la reactivación de la economía para los próximos meses.



II PARTE

ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros Interinos no auditados al 31 de diciembre del 2022 se adjuntan como parte integral del presente informe.

III PARTE

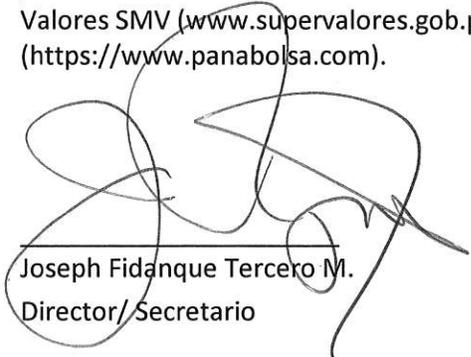
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Adjunto Certificación del fiduciario BG Trust S.A. al 31 de diciembre del 2022

IV PARTE

DIVULGACION

Este Informe de Actualización Trimestral estará disponible a los inversionistas y al público general para ser consultado libremente en las páginas de internet de la Superintendencia del Mercado de Valores SMV (www.supervalores.gob.pa) y de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. (<https://www.panabolsa.com>).



Joseph Fidanque Tercero M.
Director/Secretario

INFORME DEL CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO

Señores

BOLSA DE VALORES DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Panamá, República de Panamá

Hemos revisado los estados financieros intermedios de Ofertas e Inversiones. S.A. (El emisor) y Lima Realty, Inc. (Garante Bono Serie C), los cuales comprenden: el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2022, estado de ganancias o pérdidas, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujo de efectivo por el período terminado en esa fecha, así como un resumen de las principales políticas contables.

Los estados financieros presentan una evaluación justa y razonable, en todos sus aspectos importantes, de la situación financiera de Ofertas e Inversiones, S.A. (El emisor) y Lima Realty, Inc., garante emisión de los bonos serie – C -, a la fecha antes mencionada, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.



Lic. Marquela Castillo
Contador Público Autorizado
No. 3767

27 de febrero del 2023
Panamá, República de Panamá



Ofertas e Inversiones, S.A.

Estados Financieros Interinos

Por el período terminado el 31 de diciembre
del 2022

27 de febrero del 2023

CPA J. J. J.

Ofertas e Inversiones, S.A.

**Índice para los Estados Financieros Interinos
Al 31 de diciembre del 2022**

	Páginas
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultados Integrales	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5-20

CHS/16

Ofertas e Inversiones, S.A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre de 2022

	Notas	Diciembre 2022	Diciembre 2021
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo	5	B/. 75,804	B/. 127,078
Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar	6	122,891	100,020
Adelanto a contratista	7	7,193	7,193
Gastos pagados por anticipado	8	47,966	(2,132)
Total de activos corrientes		<u>253,854</u>	<u>232,159</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión, neta	9	21,774,373	22,612,824
Depósito de Garantía	10	19,710	19,710
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	11	8,250,000	6,000,000
Gastos pagados por anticipado	8	-	110,027
Total de activos no corrientes		<u>30,044,083</u>	<u>28,742,561</u>
Total de activos		<u>B/. 30,297,937</u>	<u>B/. 28,974,720</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	13	15,237	18,849
Adelantos recibidos de clientes	14	215,177	210,368
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos	15	19,821	10,356
Intereses acumulados por pagar	15	1,119,581	1,007,370
Total de pasivos corrientes		<u>1,369,817</u>	<u>1,246,943</u>
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar	12	25,401,283	24,249,445
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	11	3,386,635	3,371,294
Total de pasivos no corrientes		<u>28,787,918</u>	<u>27,620,739</u>
Total de Pasivos		<u>30,157,734</u>	<u>28,867,682</u>
Patrimonio			
Capital en acciones	16	1,075,163	1,075,163
Aportaciones a Capital		500,000	500,000
Impuesto complementario		(523)	(523)
Déficit acumulado		(1,434,437)	(1,467,602)
Total de patrimonio		<u>140,203</u>	<u>107,038</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>B/. 30,297,937</u>	<u>B/. 28,974,720</u>

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

Ofertas e Inversiones, S.A.

Estado de Resultados Integrales Periodo terminado al 31 de diciembre 2022

	Notas	Diciembre 2022	Diciembre 2021
Ingresos			
Alquiler	17	B/. 2,301,822	B/. 2,118,320
Mantenimiento	18	252,078	262,073
Recargos por Morosidad		-	-
Otros		6,443	11,047
Total de ingresos		<u>2,560,343</u>	<u>2,391,440</u>
Gastos generales y administrativos			
Depreciación	9	(839,256)	(874,716)
Impuestos		(20,009)	(20,941)
Comisiones		-	(2,807)
Intereses	19	(1,263,733)	(1,313,247)
Otros gastos de operación	20	(374,300)	(372,738)
Total de gastos generales y administrativos		<u>(2,497,299)</u>	<u>(2,584,449)</u>
Utilidad / Pérdida antes del impuesto sobre la renta		63,044	(193,009)
Impuesto sobre la renta		(29,880)	(27,909)
Utilidad / Pérdida neta		<u>B/. 33,165</u>	<u>B/. (220,917)</u>

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

Ofertas e Inversiones

Ofertas e Inversiones, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022

	Nota	Capital en acciones	Déficit acumulado	Total			
Saldo al 31 de diciembre de 2020	16	1,075,163	(1,246,686)	(171,523)			
Aportaciones		500,000		500,000			
Pago de impuesto complementario		(523)		(523)			
Saldo al 31 de diciembre de 2020	B/.	1,574,640	(1,246,686)	327,954			
Utilidad/Pérdida a diciembre 2021			(220,917)	(220,917)			
Saldo al 31 de diciembre de 2021	16	B/.	1,574,640	B/.	(1,467,602)	B/.	107,038
Saldo al 31 de diciembre de 2021	B/.	1,574,640	B/.	(1,467,602)	B/.	107,038	
Utilidad / Perdida al 31 diciembre 2022			B/.	33,165	B/.	33,165	
Saldo al 31 de diciembre de 2022	B/.	1,574,640	B/.	(1,434,437)	B/.	140,203	

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

Handwritten signature

Ofertas e Inversiones, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022

	Notas	Diciembre 2022	Diciembre 2021
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Utilidad / Pérdida neta		33,165	(220,917)
Ajuste por:			
Depreciación	9	839,256	874,716
Resultado de las operaciones antes del movimiento en el capital de trabajo			
		872,421	653,799
Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar		(22,870)	154,257
Adelanto a contratista		-	229
Gastos pagados por anticipado	8	59,929	37,528
Depósito en garantía		-	5
Cuentas por pagar		(3,612)	4,674
Adelantos recibidos de clientes		4,809	(17,772)
Retención de contratista		-	-
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos		9,466	449
Intereses acumulados por pagar		112,211	185,278
Flujos de efectivo provistos por las actividades de operación		<u>1,032,353</u>	<u>1,018,446</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión			
Construcción en proceso, neto		-	-
Propiedades de inversión, neta		-805	-
Flujos de efectivo provistos por las actividades de inversión		<u>(805)</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento			
Cuenta por pagar entre partes relacionadas		(2,234,659)	(5,845,737)
Obligaciones bancarias		-	(2,000,000)
Bonos por pagar		1,151,838	6,899,058
Capital en acciones		-	-
Aportaciones a Capital		-	-
Impuesto complementario		-	(0)
Flujos de efectivo usados en las actividades de financiamiento		<u>(1,082,822)</u>	<u>(946,679)</u>
Aumento de efectivo		(51,274)	71,767
Efectivo al inicio del año		127,078	55,309
Efectivo al final del periodo	5	<u>B/. 75,804</u>	<u>B/. 127,078</u>

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

CPA

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2022

(1) Información corporativa

Ofertas e Inversiones, S.A. (la Empresa) fue constituida el 11 de agosto 2010, bajo la ley de sociedades anónima en la República de Panamá y está inscrita en el registro Público en el Rollo 1826613, Imagen 1 y Ficha 709862 de la sección mercantil. La actividad principal de la Empresa es la inversión, además podrá ejecutar cualesquier otros actos de comercio en calidad de principal o en cualquier otro carácter.

Actualmente la Empresa es propietaria del centro comercial Paseo Arraiján, el cual consta de 43 locales comerciales para alquiler, el cual inició operaciones en el mes de octubre 2016.

La oficina principal de la Empresa se encuentra ubicada en Plaza Fidanque, Piso 1, Oficina 110, Vía Porras y Calle Miguel Ángel Paredes, Panamá, República de Panamá.

(2) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de Ofertas e Inversiones, S.A., (la Empresa) al 31 de diciembre del 2022, fueron preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

(3) Base de preparación para los estados financieros

(a) Base valuación y moneda de presentación

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.

(b) Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico. Las políticas contables aplicadas por la Empresa han sido consistentes con aquellas utilizadas en años anteriores.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2022

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

(c) Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

En los estados financieros correspondientes al periodo de 12 meses terminado al 31 de diciembre del 2022, la Empresa utilizó ocasionalmente estimaciones para cuantificar algunos de los pasivos, ingresos, gastos, costos y compromisos que figuran registrados. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La provisión para cuentas incobrables
- La vida útil de propiedades de inversión

Estas estimaciones se realizaron con la información disponible al 31 de diciembre del 2022, sobre los hechos analizados y es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas (aumentar o disminuir) en los próximos años, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas del estado de resultados integrales.

(d) Responsabilidad de la información

La información presentada en los estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Empresa.

(e) Comparación de la Información

Conforme a lo exigido por las NIC, la información presentada en los estados financieros referida al periodo de 12 meses terminado el 31 de diciembre del 2022, se presenta para efectos comparativos con la información similar al 31 de diciembre del 2021 para efectos del estado de situación financiera, estado de cambio en el patrimonio y estado de flujo de efectivo y para el estado de resultados integrales.

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad

(a) Efectivo

El efectivo está representado por el dinero en efectivo en cuentas corrientes, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres (3) meses.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2022

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

(b) Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar

Las cuotas de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar son reconocidas y registradas por el cobro del alquiler y mantenimiento mensual y las cuentas por cobrar otras son reconocidas al importe de las respectivas facturas. La recuperación de estos activos financieros es analizada periódicamente y es registrada una estimación por deterioro para aquellas cuotas de alquiler y mantenimientos por cobrar calificadas como cuentas incobrables, con cargo a los resultados del periodo. Las cuotas de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar son presentadas a su valor razonable y posteriormente es medido a su valor pendiente de cobro determinadas a la fecha del estado de situación financiera.

Deterioro de valor de las cuentas por cobrar comerciales, neta

La Empresa mide la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas (PCE) durante el tiempo de vida de las cuotas de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar, neta que procedan de transacciones de Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.

(c) Adelanto a contratista

Los adelantos a contratista corresponden a adelantos efectuados para la ejecución de obras y servicios a realizar.

(d) Propiedades de inversión, neta

Las propiedades de inversión, neta se mantienen con el fin de obtener rentas o plusvalías, o ambas, incluyendo el derecho de uso de la propiedad, derechos de uso de terrenos preparados para la transferencia después de apreciación y los edificios alquilados. La Empresa utiliza el modelo del costo para la posterior medición de las propiedades de inversión, según su vida estimada y las tasas de depreciación establecidas para los diferentes componentes que la conforman.

(e) Obligaciones bancarias

Las obligaciones bancarias son reconocidas 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 el pasivo financiero se da de baja, así como a través del proceso de amortización.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2022

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

(f) Bonos por pagar

Con fecha del 10 de agosto del 2018 y mediante resolución No. SMV-354-18 se aprobó la emisión de Bonos Corporativos por un monto de B/. 38,000,000, de los bonos Serie A, B y C el total a emitir es B/. 28,500,000 y también se pueden emitir bonos Subordinados Serie E y D hasta B/. 9,500,000.

El total de emisión de Bonos Serie A (senior) es de B/. 17,150,000, a una tasa de interés anual de 6.75%, pagaderos trimestralmente y con fecha de vencimiento a 10 años. Los bonos están garantizados por un Fideicomiso del BG Trust Inc., y al 31 de agosto fueron desembolsados B/. 14,750,000 de esta emisión.

Amparados bajo esta misma resolución se emitieron con fecha 11 de febrero de 2019 Bonos Corporativos Serie D (subordinada) por B/. 5,000,000.00, la tasa de interés fija es de 8.50%, plazo de 12 años con fecha de vencimiento 11 de febrero de 2031.

Con fecha 9 de diciembre de 2020, mediante Resolución No.SMV 523-20 se aprueba la modificación a los términos y condiciones de los Bonos Corporativos por un monto B/.38,000,000.00 quedando de la siguiente manera:

Monto Total de B/.38,000,000.00 dividido en hasta cinco (5) series:

Bonos Serie A (senior), Bonos Serie B (senior) y Bonos Serie C (senior): hasta B/.30,750,000.00 (conjuntamente, las "Series Senior"), de las cuales los Bonos Serie A (senior) serán emitidos hasta por la suma de B/.14,750,000, los bonos serie B (senior) por la suma de hasta B/.6,000,000.00 y los Bonos Serie C (senior) por la suma de hasta B/.10,000,000.00.

Bonos de la Serie D (subordinada) y Bonos Serie E (subordinada): conjuntamente totalizaran la suma de hasta B/.7,250,000.00 cuyo monto individual de los bonos Serie D (subordinada) será por la suma de hasta B/.5,000,000.00 y el monto individual de los Bonos Serie E (subordinada) será por la suma de hasta B/.2,250,000.00.

En enero de 2021 Ofertas e Inversiones, S.A. emitió Bonos de la Serie B (Senior) por la suma de B/.6,000,000.00 y Bonos de la Serie C (Senior) por B/.6,000,000.00 a una tasa de interés del 5.25%, actuando como fideicomitente garante de la serie C la Empresa Lima Realty, Inc.

En marzo de 2021 Ofertas e Inversiones, S.A. redimió parcial y anticipadamente los bonos de la serie A (senior) emitidos y en circulación por un monto de B/.4,000,000.00.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2022

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

(g) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar corresponden principalmente a montos pendientes de pagos por compras y costos relacionados, las mismas se presentan a su costo histórico.

(h) Adelantos recibidos de clientes

Los adelantos recibidos de clientes corresponden a los abonos en efectivo que realizan los clientes, los cuales formaran parte de los ingresos en los próximos meses.

(i) Retención de contratista

La retención de contratista (10%) comprenden principalmente pagos pendientes por fases de proyectos en avance de obra y aprobados por el ingeniero encargado.

(j) Ingreso diferido

Se reconoce como ingreso diferido a la facturación emitida a los clientes cuyo cierre contable sea diferente a los terminados el 31 de diciembre de cada año, esto es producto del servicio que brinda la Empresa. Posteriormente, y una vez terminado el año, se convierte en ingresos los cuales son llevados al estado de resultados integrales del año en que se devengue.

(k) Cuentas por cobrar y por pagar entre partes relacionadas

Las cuentas por pagar entre partes relacionadas son todas las transferencias y aportes de recursos, servicios u obligaciones entre empresas relacionadas, con independencia de que se cargue o no a precios de mercado normales.

(l) Reconocimiento de los ingresos

Los ingresos por alquiler y mantenimiento son reconocidos bajo el método devengado, en base a los contratos firmados entre las partes.

(m) Reconocimiento de gastos

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

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

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2022

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

(n) 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 doce meses y como activos no corrientes los de vencimiento superior a un año.

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 (12) meses y como pasivos no corrientes las de vencimiento superior a un año.

5) Efectivo

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Caja menuda	B/. 300	B/. 300
Bancos:		
Cuentas corrientes:		
Banco General, S.A.	10,300	19,846
Metrobank, S.A.	1,009	3,842
BG Trust – Cta. Ahorros	<u>64,195</u>	<u>103,090</u>
Total	<u>B/. 75,804</u>	<u>B/. 127,078</u>

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2022

(6) Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre la cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar están constituidas de la siguiente manera:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cuotas de alquiler y Mantenimiento	B/. 200,826	B/. 154,958
Provisión para cuentas incobrables	B/. (77,935)	B/. (54,938)
Total	<u>B/. 122,891</u>	<u>B/. 100,020</u>

(6) Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar

A continuación, se presenta un análisis de antigüedad de las cuotas de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Corriente	B/. 26,264	B/. 26,678
De 30 días	20,470	5,687
De 60 días	11,458	5,696
De 90 días	7,363	7,020
De 120 días y más	<u>135,271</u>	<u>109,877</u>
Total	<u>B/. 200,826</u>	<u>B/. 154,958</u>

El período de crédito de las cuotas de alquiler es de 30 días.

(7) Adelanto a contratista

Al 31 de diciembre, los adelantos a contratista se detallan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingeniería Carpenn	B/. 7,193	B/. 7,193

Los adelantos a contratistas son adelantos realizados para la ejecución de proyecto o servicios.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2022

(8) Gastos pagados por adelantado

Al 31 de diciembre, el gasto pagado por adelantado se detalla a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Comisiones por bonos	B/. 48,011	B/. 110,027
Adelantos a proveedores	<u>(44)</u>	<u>(2,132)</u>
Gastos pagados por anticipado	<u>B/. 47,966</u>	<u>B/. 107,895</u>

(9) Propiedades de inversión, neta

Al 31 de diciembre, las propiedades de inversión, neta se presentan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Centro comercial Paseo Arraiján:		
Edificio	B/. 24,396,196	B/. 24,396,196
Terrenos	1,608,913	1,608,913
Plantas	301,941	301,941
Mejoras	127,816	127,816
Equipos	112,800	111,995
Elevadores	<u>92,555</u>	<u>92,555</u>
	B/. 26,640,221	B/. 26,639,416
Depreciación acumulada	<u>(5,340,848)</u>	<u>(4,501,592)</u>
	B/. 21,299,373	B/. 22,137,824
Otras Propiedades de inversión:		
Terreno (desarrollos futuros)	<u>475,000</u>	<u>475,000</u>
Total	<u>B/. 21,774,373</u>	<u>B/. 22,612,824</u>

Al 31 de diciembre, el terreno por B/. 475,000 corresponde a terreno adquirido por la empresa para desarrollos futuros y que aún no forma parte de la construcción en proceso.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2022

(9) Propiedades de inversión, neta (continuación)

El movimiento de la depreciación acumulada para las propiedades de inversión se detalla como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo inicial	B/. 4,501,592	B/. 3,626,876
Aumento del año	839,256	874,716
Cargo contra la depreciación	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>B/. 5,340,848</u>	<u>B/. 4,501,592</u>

(10) Depósito en garantía

Al 31 de diciembre, la cuenta depósito de garantía por B/. 19,710 (2021 B/. 19,710), que corresponden a adelantos por conexión de suministro de energía eléctrica con la empresa Edemet, S.A.

(11) Saldos entre partes relacionadas

Al 31 de diciembre, los saldos entre partes relacionadas se detallan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cuentas por Cobrar (Lima Realty, Inc.)	<u>B/. 8,250,000</u>	<u>B/. 6,000,000</u>
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	<u>B/. 3,386,553</u>	<u>B/. 3,371,294</u>

Los saldos entre partes relacionadas corresponden a los aportes y financiamiento que las empresas del grupo han contribuido para la construcción del centro comercial Paseo Arraiján. Estas cuentas por pagar no tienen convenio de pago, ni fecha de vencimiento y no devengan intereses.

Los Bonos de la Serie – C (Senior) por 6,000,000 estarán garantizados a través de un fideicomiso irrevocable de Garantía con BG Trust Inc, y la Sociedad Lima Realty, Inc. en calidad de Fideicomitente Garante con BG Trust, Inc. como Agente Fiduciario.

Los Fondos netos producto de esta serie se utilizarán para refinanciar parcialmente el préstamo interino otorgado por Banco Aliado, S. A. al Fideicomitente Garante para la construcción del Centro Comercial Paseo Costa Verde.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2022

(12) Bonos por pagar

Al 31 de diciembre, los bonos por pagar se detallan a continuación:
Emisión autorizada: B/. 38,000,000

Costo	Monto emitido	Tasa de interés	Fecha de vencimiento
Bono Corporativo Serie A	B/.14,750,000	6.75%	2028
Bono Corporativo Serie B	6,000,000	5.25%	2031
Bono Corporativo Serie C	6,000,000	5.25%	2031
Bono Corporativo Serie D	5,000,000	8.50%	2031
Bono Corporativo Serie E	2,250,000	8.50%	2034
Total emitido	<u>B/.34,000,000</u>		

El movimiento de los bonos por pagar serie A (senior) se presenta a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo inicial	B/. 7,661,887	B/.12,350,387
Abono a capital	(627,385)	(688,500)
Redención Parcial		(4,000,000)
Bonos por pagar - Serie A	<u>B/. 7,034,502</u>	<u>B/. 7,661,887</u>

El movimiento de los Bonos por Pagar Serie B – se presenta a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo Inicial	B/. 5,587,558	6,000,000
Abono a Capital	(470,777)	(412,442)
Bonos Por Pagar Serie – B	<u>B/. 5,116,781</u>	<u>B/. 5,587,558</u>

El movimiento de los bonos por pagar serie C (Senior) se presenta a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bonos por pagar – Serie C	<u>B/.6,000,000</u>	<u>B/. 6,000,000</u>

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2022

(12) Bonos por pagar (continuación)

El movimiento de los bonos por pagar serie D (subordinada) se presenta a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bonos por pagar – Serie D	B/. 5,000,000	B/.5,000,000

El movimiento de los bonos por pagar serie E (subordinada) se presenta a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bonos por pagar – Serie E	B/. 2,250,000	0.00

Al 31 de diciembre el saldo total de los bonos serie A, B, C, D y E es de B/. 25,401,283

Resolución No. SMV 354-18

La Superintendencia del Mercado de Valores en la resolución No. SMV 354-18 del 14 de agosto de 2018, autoriza la oferta pública hasta por un monto de B/.38,000,000. La empresa ha emitido bonos corporativos por B/.31,750,000.

La emisión de los bonos Serie A (senior) fue el 14 de agosto de 2018 por B/. 14,750,000. Estos bonos vencen en diez (10) años contados a partir de la fecha de su oferta. La tasa de interés es de 6.75% anual durante los primeros 5 años y 5.25% anual a partir del quinto año. Los intereses se pagan trimestralmente los días 15 de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, hasta su vencimiento el 30 de agosto de 2028.

Los bonos Serie D (subordinada) fueron emitidos el 11 de febrero de 2019 por B/.5,000,000. Su vencimiento es de 12 años, la tasa de interés es de 8.50% anual, estos bonos son tipo bullet, los intereses se pagan trimestralmente los días 15 de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año hasta su vencimiento el 11 de febrero de 2031.

Resolución No. SMV 523-20

La Superintendencia del Mercado de Valores mediante la Resolución No. SMV 523-20 del 9 de diciembre de 2020, autoriza la modificación a los términos y condiciones de los Bonos corporativos hasta por un monto de B/.38,000,000.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2022

(12) Bonos por pagar (continuación)

La emisión de los bonos Serie B (senior) fue el 8 de enero de 2021 por B/. 6,000,000. Estos bonos vencen en diez (10) años contados a partir de la fecha de su oferta. La tasa de interés es de 5.25% anual durante los primeros 4 años y 5.50% anual a partir del quinto año hasta el año 7 y del 5.75% del 8vo. al 10mo año. Los intereses se pagan trimestralmente los días 15 de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, hasta su vencimiento el 8 de enero de 2031.

Se emiten los Bonos Serie C (senior) el 22 de enero de 2021 por B/.6,000,000, actuando como fideicomitente garante la Empresa **Lima Realty, Inc.** con vencimiento en diez (10) años contados a partir de la fecha de su oferta. La tasa de interés es de 5.25% anual durante los primeros 5 años y 5.50% anual a partir del sexto año. Los intereses se pagan trimestralmente los días 15 de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, hasta su vencimiento el 22 de enero de 2031.

El 17 de agosto del 2022 se emiten los Bonos Subordinados Serie E por B/. 2,250,000 Su vencimiento es de 12 años, la tasa de interés es de 8.50% anual, estos bonos son tipo bullet, los intereses se pagan trimestralmente los días 15 de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año hasta su vencimiento el 17 de agosto del 2034.

Al periodo terminado el 31 de diciembre del 2022, los bonos por pagar mantienen un saldo de B/.25,401,283.

La Empresa BG Trust, Inc., sociedad 100% subsidiaria de Banco General, S.A., actuara como Agente Fiduciario de la emisión de bonos.

(13) Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre, las cuentas por pagar por antigüedad se presentan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Corriente	B/. 5,973	B/. 11,992
De 30 a 60 días	4,106	3,454
De 60 a 90 días	1,020	1,177
De 90 A 120 días	25	669
+ de 120 días	<u>4,113</u>	<u>1,557</u>
Total	<u>B/. 15,237</u>	<u>B/.18,849</u>

Las cuentas por pagar comprenden principalmente montos pendientes por trabajos realizados. La administración considera que el valor en libros de las cuentas por pagar se aproxima a su valor razonable.

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2022

(14) Adelantos recibidos de clientes

Los adelantos recibidos de clientes corresponden a los realizados por los clientes para el alquiler de locales según contratos firmados entre las partes. Al periodo terminado el 31 de diciembre del 2022, el monto total asciende a B/.215,177 (2021: B/. 210,368), correspondientes a alquileres de locales respectivamente.

(15) Intereses acumulados por pagar y otros pasivos

Al 31 de diciembre, los gastos acumulados por pagar y otros pasivos se detallan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Intereses sobre bono por pagar	B/. 1,119,581	B/. 1,007,370
Tesoro Nacional	9,764	9,320
Impuesto sobre la Renta	2,107	1,036
Intereses sobre préstamo por pagar	-	-
Otros	<u>7,950</u>	<u>-</u>
Total	<u>B/. 1,139,402</u>	<u>B/. 1,017,726</u>

(16) Capital en acciones

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

	<u>Acciones</u>			<u>Valor</u>
	<u>Autorizadas</u>	<u>Emitidas y en circulación</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Total</u>
Acciones comunes	500	500	SVN	B/. 1,075,163
Aportaciones a Capital				<u>500,000</u>
				<u>B/. 1,575,163</u>

(17) Ingresos Por Alquiler

Al 31 de diciembre, los ingresos por alquiler se presentan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingresos por alquiler comerciales	<u>B/.2,301,822</u>	<u>B/.2,118,320</u>

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2022

(18) Ingresos Por Mantenimiento

Al 31 de diciembre, los ingresos por mantenimientos se presentan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingresos por cuotas de mantenimiento	B/. <u>252,078</u>	B/. <u>262,073</u>

(19) Gastos Intereses bonos y préstamos

Al 31 de diciembre, los intereses sobre bonos y prestamos se presentan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Intereses bonos y préstamo	B/. <u>1,263,733</u>	B/. <u>1,313,247</u>

(20) Otros gastos de operación

Al 31 de diciembre, los otros gastos de operación se detallan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Honorarios	B/. 63,459	B/. 97,860
Reparación y mantenimiento	76,018	83,268
Servicio de vigilancia	42,000	45,731
Electricidad, agua y teléfono	65,171	53,248
Publicidad y propaganda	10,613	6,662
Prima de seguro	24,483	24,483
Gastos bancarios	39,921	42,345
Viatico y transporte	496	110
Aseo	18,173	2,173
Combustible y Lubricante	2,560	859
Papelería y útiles de oficina	271	609
Cuentas Malas	22,997	0.00
Otros	<u>8,138</u>	<u>15,390</u>
Total	B/. <u>374,300</u>	B/. <u>372,738</u>

Ofertas e Inversiones, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2022

(21) Impuesto sobre la renta

De acuerdo con las 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 que terminó el 31 de diciembre de 2019.

A partir del año 2005, de acuerdo con el Artículo 16 de la ley 6 del 2 de febrero de 2005, las Empresas 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 Alternativo de Impuesto Sobre la Renta" (CAIR).

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

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 Alternativo 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 Alternativo del Impuesto sobre la renta, determinare que incurrirá en pérdida.
- (b) Si al momento de realizar el Cálculo Alternativo 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.

Basados en la excerta legal transcrita, la Empresa calificó para pagar el impuesto sobre la renta según el método tradicional.

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 sobre la tarifa general, quedará así:

- (a) Del año 2011 y siguientes el 25%, que resulte de la renta neta gravable.

(22) 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 situación financiera de la Empresa incluye instrumentos financieros.

Lima Realty, Inc.

Estados Financieros Interinos

Por el período terminado el 31 de diciembre del 2022

27 de febrero del 2023

Alberto F. F. F.

Lima Realty, Inc.

**Índice para los Estados Financieros Interinos
Al 31 de diciembre del 2022**

	Páginas
Estado de Situación Financiera	21
Estado de Resultados Integrales	22
Estado de Cambios en el Patrimonio	23
Estado de Flujos de Efectivo	24
Notas a los Estados Financieros	25-38

Alberto Este

Lima Realty, Inc.

Estado de Situación Financiera Al 31 de Diciembre del 2022

	Notas	diciembre 2022	diciembre 2021
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo	5	B/. 207,561	B/. 452,357
Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar	6	195,141	250,103
Adelanto a contratista	7	24,028	37,270
Gastos pagados por anticipado	8	<u>8,012</u>	<u>8,012</u>
Total de activos corrientes		<u>434,741</u>	<u>747,741</u>
Activos no corrientes			
Propiedad Disponible Para la Venta	9 - 15	0	3,262,944
Propiedades de inversión, neta	10	11,808,574	11,484,885
Depósito de Garantía	11	72,230	72,230
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	12	379,341	556,250
Gastos pagados por anticipado	8	<u>8,884</u>	<u>17,768</u>
Total de activos no corrientes		<u>12,269,029</u>	<u>15,394,078</u>
Total de activos		<u>B/. 12,703,770</u>	<u>B/. 16,141,819</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Obligaciones bancarias	13	B/. -	B/. 4,054,419
Cuentas por pagar	14	51,814	26,867
Adelantos recibidos de clientes	15	84,184	559,272
Retención de contratista		18,492	18,492
Ingreso diferido	16	-	9,381
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos	17	531	3,172
Intereses acumulados por pagar	17	<u>79,122</u>	<u>258,292</u>
Total de pasivos corrientes		<u>234,142</u>	<u>4,929,894</u>
Pasivos no corrientes			
Ingreso diferido			-
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	12	<u>10,436,769</u>	<u>10,205,421</u>
Total de pasivos no corrientes		<u>10,436,769</u>	<u>10,205,421</u>
Total de Pasivos		<u>10,670,911</u>	<u>15,135,314</u>
Patrimonio			
Capital en acciones	18	2,000,000	2,000,000
Aportaciones		-	-
Impuesto complementario		(782)	(782)
Déficit acumulado		<u>33,641</u>	<u>(992,714)</u>
Total de patrimonio		<u>2,032,859</u>	<u>1,006,505</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>B/. 12,703,770</u>	<u>B/. 16,141,819</u>

Lima Realty, Inc.

Estado de Resultados Integrales

Periodo terminado al 31 de diciembre 2022

	Notas	diciembre 2022	diciembre 2021
Ingresos			
Alquiler	19	B/. 938,614	B/. 625,176
Mantenimiento	20	112,328	80,646
Venta de Activo		1,137,056	-
Otros		682	14,963
Total de ingresos		<u>2,188,680</u>	<u>720,784</u>
Gastos generales y administrativos			
Depreciación	10	(96,312)	(86,952)
Impuestos		(183,564)	(40,980)
Impuesto sobre la renta		-	-
Comisiones		(112,409)	(38,584)
Intereses	21	(489,582)	(581,192)
Otros gastos de operación	22	(280,459)	(249,110)
Total de gastos generales y administrativos		<u>(1,162,326)</u>	<u>(996,818)</u>
Utilidad / Pérdida antes del impuesto sobre la renta		1,026,355	(276,034)
Impuesto sobre la renta			
Utilidad / Pérdida neta		<u>B/. 1,026,355</u>	<u>B/. (276,034)</u>

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

Lima Realty, Inc.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Periodo terminado al 31 de Diciembre del 2022

	Nota	Capital en acciones	Déficit acumulado	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020		B/. 2,000,000	(716,680)	1,283,320
Utilidad/Pérdida a diciembre 2021		-	(276,034)	(276,034)
Pago de impuesto complementario		B/. -	(782)	(782)
Saldo al 31 de diciembre 2021	18	<u>B/. 2,000,000</u>	<u>B/. (993,495)</u>	<u>B/. 1,006,505</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021		B/. 2,000,000	B/. (992,714)	B/. 1,007,286
Utilidad/Pérdida a diciembre 2022			B/. 1,026,355	B/. 1,026,355
Pago de impuesto complementario			B/. (782)	B/. (782)
Saldo al 31 de diciembre 2022		<u>B/. 2,000,000</u>	<u>B/. 32,860</u>	<u>B/. 2,032,860</u>

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

Lima Realty, Inc.

Estado de Flujos de Efectivo

Periodo terminado al 31 de diciembre del 2022

	Notas	diciembre 2022	diciembre 2021
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Utilidad / Pérdida neta		1,026,355	(276,034)
Ajuste por:			
Depreciación	10	96,312	86,952
Resultado de las operaciones antes del movimiento en el capital de trabajo			
		1,122,667	(189,082)
Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar		54,962	(209,654)
Adelanto a contratista		13,242	58,436
Gastos pagados por anticipado	8	8,884	(17,606)
Depósito en garantía		-	50
Cuentas por pagar		24,947	12,186
Adelantos recibidos de clientes		(484,469)	208,167
Retención de contratista		-	(90,968)
Gastos acumulados por pagar y otros pasivos		(2,641)	4,969
Intereses acumulados por pagar		(179,170)	(131,729)
Flujos de efectivo provistos por las actividades de operación		558,422	(355,231)
Flujos de efectivo por actividades de inversión			
Propiedad Disponible Para la Venta	9	3,262,944	-
Propiedades de inversión, neta	10	(420,000)	-
Flujos de efectivo provistos por las actividades de inversión		2,842,944	-
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento			
Cuenta por pagar entre partes relacionadas		408,259	6,340,478
Obligaciones bancarias		(4,054,419)	(5,573,204)
Capital en acciones		-	-
Impuesto complementario		-	-
Flujos de efectivo usados en las actividades de financiamiento		(3,646,160)	767,274
Aumento de efectivo		(244,795)	412,044
Efectivo al inicio del año		452,357	40,313
Efectivo al final del periodo	5	B/. 207,562	B/. 452,357

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

Alberto

Lima Realty, Inc.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2022

(1) Información corporativa

Lima Realty, Inc. registrada el 29 de noviembre de 2011 como una sociedad anónima constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita al folio No.753610, de la sección mercantil del Registro Público de Panamá. La actividad principal de la empresa es la inversión, adicional podrá ejecutar cualquier otro acto de comercio en calidad de principal o en cualquier otro carácter.

La empresa es propietaria del centro comercial Paseo Costa Verde, este consta de 44 locales comerciales para alquiler, inicio operaciones en el mes de noviembre 2019.

La oficina principal se encuentra ubicadas en Plaza Fidanque, Piso 1, Oficina 110, Vía Porras y Calle Miguel Ángel Paredes, Panamá, República de Panamá.

(2) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de Lima Realty, Inc. al 31 de diciembre del 2022, fueron preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

(3) Base de preparación para los estados financieros

(a) Base valuación y moneda de presentación

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.

b) Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico. Las políticas contables aplicadas por la Empresa y su afiliada han sido consistentes con aquellas utilizadas en años anteriores.

(c) Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

En los estados financieros correspondientes al periodo terminado al 31 de diciembre del 2022, la Empresa utilizó ocasionalmente estimaciones para cuantificar algunos de los pasivos, ingresos, gastos, costos y compromisos que figuran registrados. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

Lima Realty, Inc.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2022

(3) Base de preparación para los estados financieros (continuación)

- La provisión para cuentas incobrables
- La vida útil de propiedades de inversión

Estas estimaciones se realizaron con la información disponible al 31 de diciembre del 2022, sobre los hechos analizados y es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas (aumentar o disminuir) en los próximos años, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas del estado de resultados integrales.

(d) Responsabilidad de la información

La información presentada en los estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Empresa.

(e) Comparación de la Información

Conforme a lo exigido por las NIC, la información presentada en los estados financieros referida al periodo de 12 meses terminado el 31 de diciembre del 2022, se presenta para efectos comparativos con la información similar al 31 de diciembre del 2021 para efectos del estado de situación financiera, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo y del estado de resultados integrales.

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad

(a) Efectivo

El efectivo está representado por el dinero en efectivo en cuentas corrientes, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres (3) meses.

(b) Cuota de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar

Las cuotas de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar son reconocidas y registradas por el cobro del alquiler y mantenimiento mensual y las cuentas por cobrar otras son reconocidas al importe de las respectivas facturas. La recuperación de estos activos financieros es analizada periódicamente y es registrada una estimación por deterioro para aquellas cuotas de alquiler y mantenimientos por cobrar calificadas como cuentas incobrables, con cargo a los resultados del periodo. Las cuotas de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar son presentadas a su valor razonable y posteriormente es medido a su valor pendiente de cobro determinadas a la fecha del estado de situación financiera.

Lima Realty, Inc.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2022

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

La Empresa mide la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas (PCE) durante el tiempo de vida de las cuotas de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar, neta que procedan de transacciones de Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.

(c) Adelanto a contratista

Los adelantos a contratista corresponden a adelantos efectuados para la ejecución de obras y servicios a realizar.

(d) Propiedad disponible para la venta

La Empresa reconoce las propiedades disponibles sobre la venta cuando el importe en libros se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado, se medirá las propiedades disponibles para la venta al menor de su importe en libros o su valor razonable menos los costos de ventas.

La Empresa reconocerá una pérdida por deterioro debida a las reducciones iniciales y Posteriores del valor del activo y reconocerá una ganancia por cualquier incremento posterior en el valor razonable menos los costos de ventas.

(e) Propiedades de inversión, neta

Las propiedades de inversión, neta se mantienen con el fin de obtener rentas o plusvalías, o ambas, incluyendo el derecho de uso de la propiedad, derechos de uso de terrenos preparados para la transferencia después de apreciación y los edificios alquilados. La Empresa utiliza el modelo del costo para la posterior medición de las propiedades de inversión, según su vida estimada y las tasas de depreciación establecidas para los diferentes componentes que la conforman.

(f) Obligaciones bancarias

Las obligaciones bancarias son reconocidas 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 el pasivo financiero se da de baja, así como a través del proceso de amortización.

Lima Realty, Inc.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2022

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

(g) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar corresponden principalmente a montos pendientes de pagos por compras y costos relacionados, las mismas se presentan a su costo histórico.

(h) Adelantos recibidos de clientes

Los adelantos recibidos de clientes corresponden a los abonos en efectivo que realizan los clientes, los cuales formaran parte de los ingresos en los próximos meses.

(i) Retención de contratista

La retención de contratista (10%) comprenden principalmente pagos pendientes por fases de proyectos en avance de obra y aprobados por el ingeniero encargado.

(j) Ingreso diferido

Se reconoce como ingreso diferido a la facturación emitida a los clientes cuyo cierre contable sea diferente a los terminados el 31 de diciembre de cada año, esto es producto del servicio que brinda la Empresa. Posteriormente, y una vez terminado el año, se convierte en ingresos los cuales son llevados al estado de resultados integrales del año en que se devengue.

(k) Cuentas por cobrar y por pagar entre partes relacionadas

Las cuentas por pagar entre partes relacionadas son todas las transferencias y aportes de recursos, servicios u obligaciones entre empresas relacionadas, con independencia de que se cargue o no a precios de mercado normales.

La Superintendencia del Mercado de Valores mediante la Resolución No. SMV 523-20 del 9 de diciembre de 2020, autoriza la modificación a los términos y condiciones de los Bonos corporativos de Ofertas e Inversiones hasta por un monto de B/.38,000,000.

Los Bonos Serie C (senior) fueron emitidos el 22 de enero de 2021 por B/.6,000,000. Estos bonos vencen en diez (10) años contados a partir de la fecha de su oferta. La tasa de interés es de 5.25% anual durante los primeros 5 años y 5.50% anual a partir del sexto año. Los intereses se pagan trimestralmente los días 15 de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, hasta su vencimiento el 22 de enero de 2031.

Los Bonos de la Serie – C (Senior) estarán garantizados a través de un fideicomiso irrevocable de Garantía con BG Trust Inc, y la Sociedad Lima Realty, Inc. en calidad de Fideicomitente Garante con BG Trust, Inc. como Agente Fiduciario.

Los Fondos netos producto de esta serie se utilizarán para refinanciar parcialmente el préstamo interino otorgado por Banco Aliado, S. A. al Fideicomitente Garante para la construcción del Centro Comercial Paseo Costa Verde.

Lima Realty, Inc.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2022

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

(l) Reconocimiento de los ingresos

Los ingresos por alquiler y mantenimiento son reconocidos bajo el método devengado, en base a los contratos firmados entre las partes.

(m) Reconocimiento de gastos

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

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

(n) Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado de situación financiera de la Empresa y su afiliada 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 doce meses y como activos no corrientes los de vencimiento superior a un año.

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.

Lima Realty, Inc.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2022

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

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 (12) meses y como pasivos no corrientes las de vencimiento superior a un año.

5) Efectivo

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Caja menuda	B/. 150	B/. 300
Bancos:		
Banco General, S.A.	26,726	52,478
Banco Aliado	32,170	63,780
Metrobank, S.A.	24,361	22,321
BG Trust – Cta. Ahorros	124,154	313,478
Total	<u>B/. 207,561</u>	<u>452,357</u>

(6) Cuota de alquiler y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre, la cuota de alquiler y otras cuentas por cobrar están constituidas de la siguiente manera:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cuotas de alquiler	B/. 204,630	B/. 234,358
provisión Cuentas Malas	<u>(9,489)</u>	
Subtotal	B/. 195,141	B/. 234,358
Otras cuentas por cobrar MIVIOT	<u>0.00</u>	<u>15,745</u>
Total	<u>B/. 195,141</u>	<u>B/. 250,103</u>

Alfonso Torres

Lima Realty, Inc.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2022

(6) Cuota de alquiler

A continuación, se presenta un análisis de antigüedad de las cuotas de alquiler, mantenimiento y otras cuentas por cobrar:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Corriente	B/. 9,925	B/. 199,902
De 30 días	8,053	4,151
De 60 días	6.413	7,648
De 90 días	334	2,098
De 120 días y más	<u>179,905</u>	<u>20,559</u>
Total	<u>B/. 204,630</u>	<u>B/. 234,358</u>

El período de crédito de las cuotas de alquiler y mantenimiento es de 30 días.

(7) Adelanto a contratista

Al 31 de diciembre, los adelantos a contratista se detallan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ing. Cordoba	B/.24,028	B/. 29,565
Estructuras y Remodelaciones	<u>0.00</u>	<u>7,705</u>
Total	<u>B/ 24,028</u>	<u>B/. 37,270</u>

Los adelantos a contratistas son adelantos realizados para la ejecución de proyecto o servicios.

Alberto Torres

Lima Realty, Inc.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2022

(8) Gastos pagados por adelantado

Al 31 de diciembre, el gasto pagado por adelantado se detalla a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Comisiones por bonos	B/. 8,884	B/. 17,768
Impuesto de Inmuebles	0.00	0.00
Impuesto S/Renta estimado	<u>8,012</u>	<u>8,012</u>
Gastos pagados por anticipado	B/. 16,896	B/. 25,780
Porción corriente	<u>(8,012)</u>	<u>(8,012)</u>
Porción no corriente	<u>B/. 8,884</u>	<u>B/. 17,768</u>

(9) Propiedades disponibles para la venta

Al 31 de diciembre, las propiedades disponibles para la venta no presentan valor por traspaso en el mes de abril de los locales comerciales No. 8, con una superficie total aproximada de 1,532.94m mts2 y No. 28, con una superficie total aproximada de 1,604.22 mts2, ambas ubicadas en el nivel 100, mantenidas por la Empresa para la venta (ver nota 15 y 25)

(10) Propiedades de inversión, neta

Al 31 de diciembre, las propiedades de inversión, neta se presentan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Centro comercial Costa Verde:		
Edificio	B/. 9,017,859	B/. 8,597,859
Terrenos	2,677,259	2,677,259
Plantas	234,657	234,657
Equipos	90,890	90,890
Elevadores	<u>34,668</u>	<u>34,668</u>
	B/. 12,055,333	B/. 11,635,333
Depreciación acumulada	<u>(246,759)</u>	<u>(150,448)</u>
	11,808,574	11,484,885
Otras Propiedades de Inversión:		
Propiedad Disponible para Venta	<u>0.00</u>	<u>3,262,944</u>
Total	<u>B/. 11,808,574</u>	<u>B/. 14,747,829</u>

Lima Realty, Inc.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2022

(11) Depósito en garantía

Al 31 de diciembre, la cuenta depósito de garantía por B/. 72,230 (2021 B/. 72,230), que corresponden a adelantos por conexión de suministro de energía eléctrica con la empresa Edemet, S.A.

(12) Saldos entre partes relacionadas

Al 31 de diciembre, los saldos entre partes relacionadas se detallan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	B/.10,057,428	B/. 9,649,170

Los saldos entre partes relacionadas corresponden a los aportes y financiamiento que las empresas del grupo han contribuido para la construcción del centro comercial Costa Verde. Estas cuentas por pagar no tienen convenio de pago, ni fecha de vencimiento y no devengan intereses.

(13) Obligaciones bancarias

Al 31 de diciembre, la Empresa no mantiene obligaciones bancarias, préstamo hipotecario comercial con Banco Aliado se canceló en el mes de abril producto de la venta y traspaso de los locales 8 y 28 como se detalla a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Préstamo Hipotecario Comercial – Banco Aliado	B/. 0.00	B/.4,054,419

Lima Realty, Inc.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2022

(14) Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre, las cuentas por pagar por antigüedad se presentan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Corriente	B/. 48,812	B/. 11,631
De 30 a 60 días	0.00	3,905
De 60 a 90 días	(2,825)	750
De 90 A 120 días	<u>5,827</u>	<u>10,581</u>
Total	<u>B/. 51,814</u>	<u>B/ 26,867</u>

Las cuentas por pagar comprenden principalmente montos pendientes por trabajos realizados.

La Administración considera que el valor en libros de las cuentas por pagar se aproxima a su valor razonable.

(15) Adelantos recibidos de clientes

Los adelantos recibidos de clientes corresponden a los adelantos de efectivo realizados por los clientes para el alquiler de locales según contratos firmados entre las partes. Al periodo terminado el 31 de diciembre del 2022, el monto total asciende a B/. 84,184 correspondientes a alquileres de locales respectivamente (2021 B/. 559,272), disminución debido a traspaso y compensación de B/. 440,000 depósitos realizados por Inmobiliaria Rec, S. A., anticipo por compra de locales comerciales (ver nota 9 y 25)

(16) Ingreso diferido

Al 31 de diciembre, el ingreso diferido por anticipo de canon de alquiler y mantenimiento del cliente CENTRAL AMERICA HEALTH, INC se aplicó en su totalidad.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>B/. 0.00</u>	<u>B/ 9,381</u>

Lima Realty, Inc.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2022

(17) Intereses acumulados por pagar y otros pasivos

Al 31 de diciembre, los gastos acumulados por pagar y otros pasivos se detallan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Gasto Acumulados por pagar	B/. 0.00	B/. 0.00
Tesoro Nacional	531	3,172
Intereses sobre préstamo por pagar	0.00	244,292
Otros	<u>79,122</u>	<u>14,000</u>
Total	<u>B/. 79,653</u>	<u>B/. 261,464</u>

(18) Capital en acciones

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

	<u>Acciones</u>			<u>Valor</u>
	<u>Autorizadas</u>	<u>Emitidas y en circulación</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Total</u>
Acciones comunes	500	500	SVN	<u>B/. 2,000,000</u>

(19) Ingresos Alquiler

Al 31 de diciembre, los ingresos por alquiler se presentan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingresos por alquiler comerciales	<u>B/. 938,614</u>	<u>B/. 625,176</u>

Lima Realty, Inc.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2022

(20) Ingresos Mantenimiento

Al 31 de diciembre, los ingresos por mantenimientos se presentan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingresos por cuotas de mantenimiento	B/. <u>112,328</u>	B/. <u>80,646</u>

(21) Gasto Intereses sobre Préstamos

Al 31 de diciembre, los intereses sobre prestamos se presentan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Intereses de préstamo	B/. 70,919	B/. 281,067
Intereses Otros – Bonos Serie – C - E	<u>418,663</u>	<u>300,125</u>
Intereses bonos y préstamo	B/. <u>489,582</u>	B/. <u>581,192</u>

(22) Otros gastos de operación

Al 31 de diciembre, los otros gastos de operación se detallan a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Honorarios	B/. 30,273	B/. 16,013
Reparación y mantenimiento	78,463	91,818
Servicio de vigilancia	25,550	43,800
Electricidad, agua y teléfono	21,946	34,979
Publicidad y propaganda	6,410	806
Prima de seguro	8,515	11,340
Gastos bancarios	31,781	10,407
Cuentas Malas	21,886	0.00
Viatico y transporte	41	108
Aseo	2,747	6,726
Combustible y Lubricante	117	1,777
Papelería y útiles de oficina	210	501
Otros	<u>52,520</u>	<u>30,835</u>
Total	B/. <u>280,459</u>	B/. <u>249,110</u>

Adriano Pardo

Lima Realty, Inc.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2022

(23) Impuesto sobre la renta

De acuerdo con las 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 que terminó el 31 de diciembre de 2019.

A partir del año 2005, de acuerdo con el Artículo 16 de la ley 6 del 2 de febrero de 2005, las Empresas 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 Empresas que tengan ingresos brutos gravables superior a un millón quinientos mil Balboas (B/. 1,500,000).

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.

Basados en la excerta legal transcrita, la Empresa calificó para pagar el impuesto sobre la renta según el método tradicional.

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 sobre la tarifa general, quedará así:

- (a) Del año 2011 y siguientes el 25%, que resulte de la renta neta gravable.

Lima Realty, Inc.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre del 2022

(24) 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 situación financiera de la Empresa incluye instrumentos financieros.

Los principales riesgos identificados por la Empresa son los riesgos de crédito, riesgo de liquidez y financiamiento y riesgo operacional los cuales se describen a continuación:

(a) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero que es propiedad de la Empresa no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer de conformidad con lo términos y condiciones pactadas al momento en que la Empresa adquirió el activo financiero respectivo.

(b) Riesgo de liquidez y financiamiento

Consiste en el riesgo que la Empresa no pueda cumplir con todas sus 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 Administración prudente del riesgo de liquidez y financiamiento implica mantener suficiente efectivo para afrontar las obligaciones futuras e inversiones proyectadas.

(c) Riesgo operacional

Es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos de la Empresa, de personal, tecnología e infraestructura, y de los factores externos que no estén relacionados a riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del comportamiento de los estándares corporativos generalmente aceptados.

La principal responsabilidad para el desarrollo e implementación de los controles sobre el riesgo operacional, están asignadas a la Administración superior dentro de cada área de negocio.

La Empresa cuenta con una adecuada segregación de funciones que les permite controlar las diversas operaciones, que son monitoreadas por la Administración periódicamente.

Durante el año los estados financieros son auditados para prevenir errores e irregularidades. De existir un proceso legal se tienen contratados los servicios de abogados.

**CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO
OFERTAS E INVERSIONES, S.A.
BONOS CORPORATIVOS HASTA US\$38,000,000.00**

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 (el "Fiduciario de las Series A y B" y "Fiduciario de la Serie C"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario de las Series A y B y Fiduciario de la Serie C de los Fideicomisos de Garantía constituidos mediante (i) contrato privado del 14 de agosto de 2018 el cual fue inscrito mediante Escritura Pública No.14,146 de 24 de septiembre de 2018 de la Notaría Pública Quinta del Circuito de Panamá bajo el Folio No. 30126958 de la Sección de Fideicomisos, por Ofertas E Inversiones, S.A., en beneficio de los Tenedores Registrados de las Series A y B de los Bonos Corporativos (en adelante el "Fideicomiso de Garantía de las Series A y B") y (ii) Escritura Pública No. 468 del 28 de enero de 2021 de la Notaría Pública Quinta del Circuito de Panamá bajo el Folio No. 30129267 de la Sección de Fideicomisos, por Ofertas E Inversiones, S.A. y Lima Realty, Inc. en beneficio de los Tenedores Registrados de la Serie C de los Bonos Corporativos (en adelante el "Fideicomiso de Garantía de la Serie C") por la suma de hasta Treinta y Ocho Millones de Dólares (US\$38,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de diciembre de 2022, a saber:

1. El Emisor es Ofertas E Inversiones, S.A.
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución SMV No. 354-18 de 10 de agosto de 2018, Resolución SMV No.523-20 de 9 de diciembre de 2020, modificada mediante Resolución SMV No.365-22 de 25 de octubre de 2022.
3. El monto total registrado es de hasta Treinta y Ocho Millones de Dólares (US\$38,000,000.00), dividido en Cinco (5) series: La Serie A (Senior), Serie B (Senior) y Serie C (Senior) conjuntamente totalizarán la suma de hasta Treinta Millones Setecientos Cincuenta Mil Dólares (US\$30,750,000.00), y la Serie D (Subordinada) y Serie E (Subordinada), no garantizadas, conjuntamente será de hasta Siete Millones Doscientos Cincuenta Mil Dólares (US\$7,250,000.00).
4. El total del Patrimonio administrado a favor del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B asciende a la suma de US\$17,604,194.63 y está conformado por los bienes y/o derechos, indicados a continuación:
 - a) Fondos depositados en cuentas fiduciarias a nombre del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B en Banco General, S.A., desglosados así:

Cantidad	Tipo de Cuenta	Nombre de Cuenta	Saldo
1	Cuenta Ahorros	Concentración de las Series A y B	53,873.17
1	Cuenta Ahorros	Reserva de las Series A y B	\$10,321.46
Total			\$64,194.63

- b) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B, por la suma de hasta DIECISIETE MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL DOLARES (US\$17,150,000.00) constituida mediante Escritura Pública No.14,146 de 24 de septiembre de 2018 de la Notaría Pública Quinta del Circuito de Panamá inscrita el 4 de octubre de 2018 bajo el Folio No. 30126958, modificada mediante Escritura Pública No.5,239 de 03 de diciembre de 2020, sobre los siguientes bienes inmuebles propiedad del Emisor:

No. de Finca	Cantidad	Valor del Avalúo	Avaluator	Fecha de Avalúo
126057	1	\$30,000,000.00	Inspecciones, Construcciones y Avalúos Panamá, S.A.	21-dic-20
205244	1			
119902	1			
		\$30,000,000.00		

- c) Cesión Irrevocable e Incondicional de cánones de arrendamiento derivados de veinticinco (25) Contratos de Arrendamiento sobre locales comerciales que totalizan un canon mensual cedido al Fideicomiso de Garantía de las Series A y B de US\$220,609.90, cuyas fechas de vencimiento oscilan entre el año 2022 y 2038.
 - (*) Contratos Vencidos. A la fecha de la presente certificación el Fiduciario no ha recibido renovación de cinco (5) Contratos de Arrendamiento sobre locales comerciales cedido al Fideicomiso de Garantía de las Series A y B, cuyas fechas de vencimiento oscilan entre el año 2021 y 2022.
 - d) Carta de Crédito Stand By STB09318000513 por la suma de US\$390,000.00, con fecha de vencimiento 27 de marzo de 2023, emitida por Banco General, S.A., a favor del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B para cubrir el Balance Requerido de las Series A y B.

- e) El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedidas o endosadas a favor del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B detallada a continuación:

Tipo de Bien Cedido	Emissor	Descripción	Fecha de Vencimiento
Póliza Incendio	ASSA Cfa. De Seguros, S.A.	03B74362	Dic-23

5. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fideicomiso de Garantía de las Series A y B deberán tener un valor de venta rápida que cubra al menos el 130% del saldo insoluto a capital de las Series A y B de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 31 de diciembre de 2022 dicha Cobertura de Garantía es de 246.89%.
6. La Cobertura histórica de los Bonos Series A y B en los últimos tres (3) trimestres es:

mar-22	Jun-22	sep-22
231.15%	236.10%	241.34%

- 7) El total del Patrimonio administrado a favor del Fideicomiso de Garantía de la Serie C asciende a la suma de US\$10,204,154.13, y está conformado por los bienes y/o derechos, indicados a continuación:

- a) Fondos depositados en cuentas fiduciarias a nombre del Fideicomiso de Garantía de la Serie C en Banco General, S.A., desglosados así:

Cantidad	Tipo de Cuenta	Nombre de Cuenta	Saldo
1	Ahorros	Concentración de la Serie C.	2,377.37
1	Ahorros	Reserva de la Serie C	\$121,776.76
Total			\$124,154.13

- b) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor del Fideicomiso de Garantía de la Serie C, por la suma de hasta DIEZ MILLONES DE DOLARES (US\$10,000,000.00) constituida mediante Escritura Pública No.3,347 de 06 de Junio de 2022 de la Notaría Pública Quinta del Circuito de Panamá inscrita el 15 de Julio de 2022 bajo el Folio No.282731/202, sobre los siguientes bienes inmuebles propiedad del Emisor detallados en el ANEXO A adjunto.
- c) Cesión Irrevocable e incondicional de cánones de arrendamiento derivados de quince (15) Contratos de Arrendamiento sobre locales comerciales que totalizan un canon mensual cedido al Fideicomiso de Garantía de la Serie C de US\$77,395.93, cuyas fechas de vencimiento oscilan entre el año 2023 y 2038.
- d) Garantía Bancaria No.1400000530 por la suma de US\$80,000.00, con fecha de vencimiento 31 de marzo de 2023, emitida por Banco Allado, S.A., a favor del Fideicomiso de Garantía de la Serie C para cubrir el Balance Requerido de la Serie C.
- e) El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedidas o endosadas a favor del Fideicomiso de Garantía de la Serie C detallada a continuación:

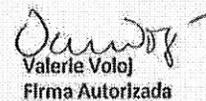
Tipo de Bien Cedido	Emissor	Descripción	Fecha de Vencimiento
Póliza Todo Riego	Seguros Suramericana, S.A.	03030825121	Dic-23

8. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fideicomiso de Garantía de la Serie C deberá tener un valor de venta rápida que cubra al menos el 130% del saldo insoluto a capital de la Serie C de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 31 de diciembre de 2022 dicha Cobertura de Garantía es de 409.13%.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 16 de febrero de 2023

BG Trust, Inc. a título fiduciario


Juana Williams
Firma Autorizada


Valerie Voloj
Firma Autorizada

ANEXO A
BG TRUST, INC. FID (0146-GTIA-21)
OFERTAS E INVERSIONES, S.A.
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

No.	FINCA	PROPIETARIO	UBICACIÓN	VALOR DEL AVALÚO	AVALUADOR	FECHA DE AVALUO
1	30386000	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ -	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
2	30386129	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 260,100.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
3	30386130	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 232,400.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
4	30386131	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 756,500.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
5	30386132	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 505,700.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
6	30386133	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 327,300.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
7	30386134	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 475,700.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
8	30386135	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 397,500.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
9	30386136	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 397,500.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
10	30386138	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 423,300.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
11	30386139	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 389,000.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
12	30386140	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 510,500.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
13	30386141	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 505,000.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
14	30386142	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 389,000.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
15	30386143	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 388,800.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
16	30386144	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 387,200.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
17	30386145	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 258,000.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
18	30386146	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 232,600.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
19	30386147	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 258,000.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
20	30386148	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 258,000.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
21	30386149	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 1,707,400.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
22	30386150	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 1,114,100.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
23	30386151	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 3,754,600.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22

ANEXO A
 BG TRUST, INC. FID (0146-GTIA-21)
 OFERTAS E INVERSIONES, S.A.
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

No.	FINCA	PROPIETARIO	UBICACIÓN	VALOR DEL AVALÚO	AVALUADOR	FECHA DE AVALUO
24	30386152	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 2,261,600.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
25	30386153	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 132,200.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
26	30386154	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 2,341,500.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
27	30386155	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 295,000.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
28	30386156	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 328,800.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
29	30386157	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 359,300.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
30	30386158	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 328,800.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
31	30386160	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 411,500.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
32	30386161	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 347,700.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
33	30386162	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 451,800.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
34	30386163	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 451,800.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
35	30386164	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 385,100.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
36	30386165	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 385,100.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
37	30386166	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 474,500.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
38	30386167	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 421,200.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
39	30386168	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 421,200.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
40	30386169	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 414,700.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22
41	30386170	Lima Realty, Inc.	Barrio Colón, Chorrera, Provincia de Panamá	\$ 407,700.00	Inspecciones y Avalúos, S.A.	19-dic-22

Total \$ 24,547,700.00

*Esta finca corresponde a las áreas comunes. El valor fue segregado proporcionalmente a cada finca listadas en este Anexo de la No. 2 a la No.41 dando una totalidad del 100% del terreno y mejoras comunes.