Premium Properties International, S.A. y subsidiarias

Estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, e Informe de los Auditores Independientes del 9 de febrero de 2021

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

Premium Properties International, S.A. y subsidiarias

Informe de los Auditores Independientes y estados financieros consolidados 2020

Contenido **Página**

Informe de los Auditores independientes	1 - 2
Estado consolidado de situación financiera	3
Estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral	4
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	5
Estado consolidado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros consolidados	7 - 17

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Señores
Accionistas y Junta Directiva
Premium Properties International, S.A. y Subsidiarias
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros interinos consolidados de Premium Properties International, S.A. y Subsidiarias (El Grupo), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, los estados consolidados conexos de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros interinos consolidados que incluyen un resumen de las políticas de contabilidad significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros interinos consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de El Grupo, al 31 de diciembre 2020, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asuntos claves de la Auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, según el juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros interinos consolidados del año corriente. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros interinos consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Valor razonable de las propiedades de inversión

En el cálculo del valor razonable de las propiedades de inversión con cambio en los resultados del periodo que surjan, tal como se revela en la Nota 6, El Grupo ha utilizado avalúos elaborado por a expertos independientes.

Como resultado ha incrementado el valor de las propiedades de inversión producto del cambio en el valor razonable para el año corriente en **B/.55,277,854.**

Cotejamos la valoración que se debe realizar al menos una vez al año por parte de un experto independiente de reconocida experiencia en el país.

Verificamos que el valor razonable de las propiedades de inversión fuera incluido de manera íntegra en los estados financieros interinos consolidados con las revelaciones adecuadas tal como se revela en la Nota 6.

Responsabilidad de la Administración de El Grupo con los Estados Financieros Interinos Consolidados

La Administración del El Grupo es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros interinos consolidados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros interinos consolidados libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante sobre la preparación y presentación razonable de los estados financieros interinos, de manera que éstos estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros interinos consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de El Grupo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar El Grupo o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidad del Auditor Independiente con la auditoría de los Estados Financieros Interinos Consolidados

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros interinos con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros interinos están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros interinos.

Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros interinos, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros interinos de la entidad, a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración de la entidad, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros interinos.

Consideramos que la evidencia de la auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros interinos adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Premium Properties International, S.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2020, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Karla E. Mendoza C.
Panamá, república de Panamá
8 de febrero de 2021

Lcda. Karla E. Mendoza C.
Contador Público Autorizado
CPA 0339 / Cédula: 8-804-1530

Representante legal

Premium Properties International, S.A. y Subsidiarias

Estado combinado de situación financiera
Al 31 de diciembre 2020
(En Balboas)

Activos	Notas	Dic. 2020	2019
Activos corrientes			
Caja y bancos	4	127,533	890,457
Gastos e impuestos pagados por anticipados	5	4,401	32,946
Total Activos Corrientes		**131,933**	**923,403**
Activos no corrientes			
Propiedad de inversión	6	84,026,628	84,677,000
Cuentas por cobrar partes relacionadas		-	551
Otros activos		2,453	2,453
Total de activos no corrientes		84,029,081	84,680,004
Total de activos		**84,161,014**	**85,603,407**
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Préstamos y sobregiro bancario	7	1,137,402	617,429
Cuentas por pagar comerciales		9,630	12,874
Gastos e impuestos acumulados por pagar		(4,202)	32,021
Anticipos recibidos de clientes		50,000	1,457,232
Total Pasivos Corrientes		**1,192,830**	**2,119,557**
Pasivos no corrientes			
Préstamo bancario	7	2,680,430	4,091,766
Otras cuentas por pagar		-	3,452
Cuentas por pagar subsidiarias		178,613	-
Cuentas por pagar accionistas		0	17,063,066
Total pasivos no corriente		**2,859,044**	**21,158,283**
Total de pasivos		**4,051,873**	**23,277,840**
Patrimonio			
Capital en acciones clase A	8	60,000	60,000
Capital en acciones clase B	8	16,465,257	-
Capital adicional aportado		55,277,854	55,277,854
Utilidades retenidas (déficit acumulado)		8,306,533	6,988,216
Impuesto complementario		(504)	(504)
Total de patrimonio		**80,109,140**	**62,325,567**
Total de pasivos y patrimonio		**84,161,014**	**85,603,407**

Premium Properties International, S.A. y Subsidiarias

Estado combinado de resultados
por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre 2020
(En Balboas)

	Notas	Dic 2020	2019
Ingresos:			
Ingresos por alquiler		6,825,234	9,126,762
Total Ingresos		**6,825,234**	**9,126,762**
Gastos:			
Otros gastos	9	(278,537)	(428,627)
Costos financieros	9	(294,990)	(188,988)
Total Gastos		**(573,528)**	**(617,615)**
Impuesto sobre la renta			
Utilidad (pérdida) neta		**6,251,706**	**8,509,147**

Las notas que se acompañan son parte integral de los estados financieros consolidados

Premium Properties International, S.A. y Subsidiarias

Estado combinado de cambios en el patrimonio
por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre 2020
(En balboas)

	Diciembre 2020 acciones	Capital adicional	Ganancias acumuladas	Impuesto complementario	Total
Emisión de acciones clase A	60,000	-	-	-	60,000
Capital adicional	-	55,277,854	-	-	55,277,854
Efecto de escisión con subsidiarias	-	-	(1,520,931)	-	(1,520,931)
Ganancia neta	-	-	8,509,147	-	8,509,147
Impuesto complementario	-	-	-	(504)	(504)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	60,000	55,277,854	6,988,216	(504)	62,325,567
Emisión de acciones clase B		16,465,257			16,465,257
Ganancia neta			5,618,833		5,618,833
Cambio en valor razonable			(50,516)		(50,516)
Dividendos declarados			(4,250,000)		(4,250,000)
Impuesto complementario				(0)	(0)
Saldo al 31 de diciembre 2020	60,000	71,743,111	8,306,533	(504)	80,109,140

Premium Properties International, S.A. y Subsidiarias

Estado combinado de flujos de efectivo
por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre 2020
(En balboas)

	Notas	Diciembre 2020	2019
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta		6,251,706	8,509,147
Ajustes por:			
Costos financieros	9	294,990	188,988
		6,546,696	8,698,135
Cambios en activos y pasivos que involucran efectivo:			
Disminución de anticipo, gastos e impuestos pagados por anticipado		28,546	10,306
Aumento de otros activos		-	(622)
(Aumento) Disminución en cuentas por pagar comerciales		(3,244)	12,874
Disminución en gastos e impuestos acumulados por pagar		(36,223)	(80,583)
Aumento de anticipos recibidos de clientes		(1,407,232)	1,457,233
(Aumento) Disminución en otras cuentas por pagar		(3,452)	3,452
Efectivo (utilizado en) proveniente de las actividades de operación		5,125,090	10,100,795
Intereses pagados		(294,990)	(188,988)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de operación		**4,830,100**	**9,911,807**
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Préstamos por pagar	7	(891,362)	143,151
Cuentas por cobrar partes relacionadas		551	(551)
Dividendos pagados		(4,250,000)	
Impuesto complementario		(0)	
Emisión en acciones	8	16,465,257	60,000
Cuentas por pagar accionistas		(17,096,082)	(9,225,046)
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		(5,593,024)	(9,022,446)
Aumento (Disminución) neto de efectivo		(762,924)	889,361
Efectivo al inicio del año	4	890,457	1,096
Efectivo al final del año	4	127,533	890,457

Las notas son parte integral de estos estados financieros combinados.

1. Organización y operaciones

Premium Properties International, S.A (la "Empresa"), está constituida mediante Escritura Pública No. 3,201 del 28 de mayo de 2019 y opera conforme a las leyes de la República de Panamá, inscrita en el registro Público de Panamá. Su principal fuente de negocio es el arrendamiento de bienes inmuebles sobre las fincas.

Mediante Resolución No. SMV-247-19 de 28 de junio de 2019, emitida por la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá se resolvió registrar a Premium Properties International, S.A. como Sociedad de Inversión Inmobiliaria cerrada, y autorizada para que ofrezca públicamente hasta 10,000,000 de acciones comunes Clase B.

De acuerdo con lo que establece la resolución No.201-5843 de 18 de septiembre de 2019 emitida por la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas se ordena la inscripción de Premium Properties International, S.A., en el registro de Sociedades de Inversión Inmobiliaria, para acogerse al régimen especial de tributación del Impuesto Sobre la Renta, de acuerdo con el parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal.

Mediante la Escritura Pública No. 8,099 del 24 de octubre de 2019, la Empresa adquirió mediante escisión las acciones de sus subsidiarias como se describe a continuación:

Subsidiaria	Acciones autorizadas	Valor nominal	Emitidas y en circulación	Porcentaje de participación	Ubicación
Diamond Motors, S.A.	1,000	5	5,000	100%	Calle 50 y calle 64 Este
Platinium Motors, S.A.	500	10	5,000	100%	Condado del Rey
GS Chiriquí Golden Land, S.A.	500	-	-	100%	David, Chiriquí
Green Coast Development, S.A.	500	-	-	100%	Costa Verde, Chorrera
Desarrollo Veintiuno, S.A.	500	-	-	100%	P.H. Santa María Business District Derivado
Desarrollo Veintidós, S.A.	500	-	-	100%	P.H. Santa María Business District Derivado
North Properties, S.A.	500	-	-	100%	Vía Centenario, Comunidad de Summit
Grupo Ciento Treinta, S.A.	500	-	-	100%	Condado del Rey
Total	4,500		10,000		

La Empresa es controladora y tenedora del 100% de las acciones de las empresas que consolidan en estos estados financieros consolidados.

Mediante Resolución No. 203-0141 del 22 de enero de 2020, de la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, se resuelve ordenar la inscripción las Sociedades Diamond Motors, S.A., Platinium Motors, S.A., GS Chiriquí Golden Land, S.A., Grupo Ciento Treinta, S.A., Green Coast Development, S.A., SM Desarrollo Veintiuno, S.A., SM Desarrollo Veintidós, S.A. y la sociedad North Properties, S.A., como Sociedad de Inversión Inmobiliaria en calidad de Subsidiarias de la sociedad Premium Properties International, S.A.

La oficina principal está ubicada en el Edificio Grupo Silaba, Calle 50 y 64, San Francisco.

2. Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF´s)

2.1 Normas e interpretaciones adoptadas sin impacto significativo sobre los estados financieros consolidados

Las siguientes NIIF's o Interpretaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF), efectivas para el año que inició el 1 de enero de 2019, no tuvieron un efecto significativo sobre los estados financieros consolidados:

NIIF16 - Arrendamientos

La NIIF 16 no cambia sustancialmente cómo un arrendador contabiliza los arrendamientos. Según la NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos y contabiliza esos dos tipos de arrendamientos de manera diferente. Sin embargo, la NIIF 16 ha cambiado y ampliado las revelaciones requeridas, en particular con respecto a cómo un arrendador maneja los riesgos derivados de su interés residual en los activos arrendados.

La Empresa aplica la definición de arrendamiento y la orientación relacionada, establecida en la NIIF 16 a todos los contratos celebrados o modificados a partir del 1 de enero de 2019. En preparación para la primera aplicación de la NIIF 16, la Compañía ha identificado que la nueva definición de la NIIF 16 no cambiará significativamente el alcance de los contratos que cumplen con la definición de un arrendamiento.

- Enmienda a la NIIF 9 - Componente de prepago con compensación negativa.
- Enmienda a la NIC28 - Instrumentos financieros a largo plazo con una asociada o negocio conjunto.
- Enmienda a la NIIF3 - Clarifica el tratamiento contable cuando la Empresa obtiene el control.
- Enmienda a la NIIF 11 - Clarifica el tratamiento contable en un negocio conjunto con respecto a la participación en la entidad previa a la obtención del control.
- Enmienda a la NIC12 - Clarificación sobre la presentación del impuesto sobre la renta.
- Enmienda a la NIC23 - Clarifica el tratamiento contable de los costos de interés de un activo específico cuando el activo está listo para su uso y el préstamo continua vigente.
- Modificaciones a la NIC 19 - Plan de beneficios para empleados Enmienda, reducción o liquidaciones.
- CINIIF 23 - Incertidumbre sobre tratamientos de impuestos.

2.2 Normas e interpretaciones nuevas y revisadas emitidas, pero aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, la Empresa no ha aplicado las siguientes NIIF´s nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

NIIF 17	Contratos de seguro	1 de enero de 2022
NIIF 10 y NIC 28 (enmienda)	Venta de contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto	Aún no se ha establecido
Enmienda a NIIF 3	Definiciones de un negocio	1 de enero de 2020
Enmienda a NIC 1 y NIC 28	Definiciones de material	1 de enero de 2020
Marco conceptual	Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en los estándares NIIF	1 de enero de 2020

Los directores no esperan que la adopción de las normas mencionadas anteriormente tenga un impacto material en los estados financieros consolidados de la Empresa.

3. Base de presentación y políticas de contabilidad más significativas

Las políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados se presentan a continuación.

3.1 Base de preparación

Los estados financieros consolidados han sido preparados bajo la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión, los cuales se presentan a su valor razonable.

Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio sea directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Empresa tiene en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. La medición del valor razonable y para propósitos de revelación en estos estados financieros consolidados están determinados sobre esta base.

3.2 Principio de consolidación

3.2.1 Subsidiarias

Los estados financieros consolidados incluyen activos, pasivos, patrimonio y los resultados de las operaciones de la Empresa y sus subsidiarias controladas por ésta. El control se obtiene cuando se cumplen todos los criterios a continuación:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

La Empresa reevalúa si controla o no a una participada, si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control antes mencionados.

Cuando la Empresa tiene menos de una mayoría de derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la participada cuando los derechos de voto son suficientes para darle la habilidad práctica de dirigir las actividades relevantes de la participada de manera unilateral. La Empresa considera todos los hechos y circunstancias relevantes al evaluar si los derechos de voto de la Empresa en una participada son o no suficientes para darle el poder, incluyendo:

- El tamaño de la participación de la Empresa del derecho a voto en relación con el tamaño y la dispersión de la tenencia de los tenedores de voto;
- Derecho a votos potenciales mantenidos por la Empresa, otros tenedores de votos u otras partes;
- Derechos derivados de otros acuerdos contractuales; y

- Cualesquiera hechos o circunstancias adicionales que indiquen que la Empresa tiene, o no tiene, la habilidad actual para dirigir las actividades relevantes al momento que se necesite tomar decisiones, incluyendo patrones de voto en asambleas de accionistas previas.

La consolidación de una subsidiaria comienza cuando la Empresa obtiene control sobre la subsidiaria y termina cuando la Empresa pierde control de la subsidiaria. Específicamente, los ingresos y gastos de una subsidiaria adquirida o vendida durante el año se incluyen en el estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral desde la fecha que la Empresa obtiene el control hasta la fecha en que la Empresa deja de controlar la subsidiaria.

Las ganancias o pérdidas y cada componente de otro resultado integral se atribuyen a los propietarios de la Empresa y a las participaciones no controladoras. El resultado integral total de las subsidiarias se atribuye a los propietarios de la Empresa y a las participaciones no controladoras, incluso si esto da como resultado que la participación no controladora tenga un saldo con déficit.

En caso de ser necesario, se efectúan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para adaptar sus políticas contables a aquellas utilizadas por otras subsidiarias de la Empresa.

Todas las transacciones, saldos, ingresos y gastos intercompañías son eliminados en la consolidación.

3.3 Efectivo

El efectivo incluye depósitos a la vista en bancos con vencimiento original de tres meses o menos.

3.4 Moneda funcional

Los registros se llevan en balboas y los estados financieros consolidados están expresados en esta moneda. El Balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el Dólar de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el Dólar norteamericano como moneda de curso legal.

3.5 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para generar alquileres y/o incrementos de valor (incluyendo las propiedades en construcción para tales propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Todas las participaciones de la propiedad de la Empresa mantenidas según los arrendamientos operativos para ganar rentas o con el fin de obtener la apreciación del capital se contabilizan como propiedades de inversión y se miden usando el modelo de valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en el estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral durante el período en que se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su venta o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de su uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de su venta. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta neta y el importe en libros del activo) se incluye en estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral del período en el cual se dio de baja la propiedad.

3.6 Pasivos financieros y capital

3.6.1 Clasificación como deuda o capital

Los instrumentos de deuda y de capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.

3.6.2 Instrumentos de capital

Las acciones comunes están registradas al valor de su emisión.

Un instrumento de capital es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una Empresa después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Empresa se reconocen a los ingresos recibidos, netos de los costos directos de emisión.

La recompra de los instrumentos de capital propios de la Empresa se reconoce y se deduce directamente en el capital. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de capital propios de la Empresa.

3.7 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos están presentados al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial otorgados por La Empresa.

3.7.1 Ingresos por alquiler de locales

Los ingresos por alquiler se registrarán con base en el método de devengado, según los términos del contrato respectivo.

3.8 Arrendamientos

La Empresa como arrendador

La Empresa celebra contratos de arrendamiento como arrendador con respecto a algunas de sus propiedades de inversión con su empresa relacionada la cual las utiliza para sala de venta de autos, taller y otras actividades comerciales relativas a su giro de negocio en varias localidades.

Los arrendamientos para los que la Empresa es arrendador se clasifican como arrendamientos financieros u operativos. Siempre que los términos del arrendamiento transfieran sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Cuando la Empresa es un arrendador intermedio, contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El subarrendamiento se clasifica como un arrendamiento financiero u operativo por referencia al activo por derecho de uso derivado del arrendamiento principal.

Los ingresos por alquileres de los arrendamientos operativos se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento correspondiente. Los costos directos iniciales incurridos en la negociación y organización de un arrendamiento operativo se agregan al valor en libros del activo arrendado y se reconocen linealmente durante el plazo del arrendamiento.

Los montos adeudados por los arrendatarios bajo arrendamientos financieros se reconocen como cuentas por cobrar por el monto de la inversión neta de la Empresa en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros se asignan a períodos contables para reflejar una tasa de rendimiento periódica constante sobre la inversión neta pendiente de la Empresa con respecto a los arrendamientos.

Cuando un contrato incluye componentes arrendados y no arrendados, la Empresa aplica la NIIF 15 para asignar la consideración del contrato a cada componente.

3.9 Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en el estado consolidado de ganancia o pérdida y otro resultado integral 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. Asimismo, se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno, como puede ser un pasivo por una garantía.

3.10 Juicios esenciales al aplicar las políticas contables

Las asunciones claves sobre el futuro y otras fuentes de incertidumbre de la estimación a la fecha del reporte financiero, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los valores en libros de los activos y los pasivos dentro del próximo año financiero se describen a continuación. La Empresa basó sus suposiciones y estimaciones en parámetros disponibles cuando se prepararon los estados financieros consolidados. Sin embargo, circunstancias existentes y las suposiciones sobre desarrollos futuros, pueden cambiar debido a cambios en el mercado o circunstancias que surjan que están más allá del control de la Empresa. Tales cambios se reflejan en las suposiciones cuando ocurren.

Valoración de propiedades de inversión - El valor razonable de las propiedades de inversión es determinado por expertos en valuación de bienes raíces que utilizan técnicas de valuación reconocida y los principios de la NIIF 13 Medición del valor razonable.

La Empresa contrata valuadores independientes que tienen la responsabilidad general por la determinación de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3.

Los expertos independientes en conjunto con la Administración revisan regularmente las variables no observables significativas y los ajustes de valorización. Si se usa información de terceros, como avalúos de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, los expertos independientes evalúan la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF's, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del cual deberían clasificarse esas valorizaciones. Los asuntos de valoración significativos son informados a la Junta Directiva de la Empresa.

Los métodos y los supuestos significativos utilizados por los valuadores al estimar el valor razonable de las propiedades de inversión se detallan en la Nota 7.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

La Empresa mantiene efectivo en cuentas corrientes, los cuales se detallan a continuación:

	2020	2019
Banco General, S.A.	96,826	879,724
MMG Bank Corporation	30,707	10,733
	127,533	890,457

5. Gastos e impuestos pagados por anticipado

La Empresa mantiene gastos e impuestos pagados por anticipado los cuales se detallan a continuación:

	2020	2019
Impuesto sobre la renta estimado	4,401	4,401
Seguro pagado por adelantado	0	27,645
Gastos pagados adelantado	0	900
	4,401	32,946

6. Propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre es de B/.84,027,000, el cual está conformado por las siguientes fincas que se detalla a continuación:

Sociedad/Subsidiaria	m2	Finca	Costo inicial	Valor de los avalúos	Cambio en el valor razonable
Diamond Motors, S.A.	3,106.04 3,494.70 535.20	69864, 33656 y 302844442	3,231,422	18,500,000	15,268,578
Green Coast Development, S.A.	10,198.02	30198572	7,854,614	15,000,000	7,145,386
Grupo Ciento Treinta, S.A.	12,545.00	197313	7,651,061	18,200,000	10,548,939
North Properties, S.A.	57,858.17	207059	5,875,789	11,572,000	5,696,211
Platinium Motors, S.A.	8,009.78	69880	741,401	15,000,000	14,258,599
Premium Properties International, S.A.	2,500.00	414432	1,584,903	3,600,000	2,015,097
Premium Properties International, S.A.	1,121.33	367580	1,179,639	1,345,000	165,361
Premium Properties International, S.A.	1,217.03	367581	1,280,316	1,460,000	179,684
Total	**100,585.27**		**29,399,145**	**84,677,000**	**55,277,855**

Los informes de avalúos de propiedades de inversión se encuentran valorizados según demanda, tienen fecha 26 y 27 de Octubre de 2020 respectivamente.

Contrato de alquiler como arrendador:

La Empresa mantiene contratos de alquileres como arrendador para todas las propiedades de inversión con su empresa relacionada Sílaba Motor, S.A., los gastos de operaciones directos de las propiedades de inversión han sido incluidos en los gastos generales y administrativos. Los ingresos por alquiler de propiedades de inversión del al 31 de diciembre fueron por B/. 6,825,234 (2019: B/.9,126,762).

7. Préstamos por pagar

Al 31 de diciembre, la Empresa mantiene préstamos bancarios por pagar, los cuales se detallan a continuación:

	2020	2019
Banco General, S.A	4,955,234	4,709,194
Menos: porción corriente	(1,137,402)	(617,429)
Porción no corriente	3,817,832	4,091,765

Préstamos por pagar de la subsidiaria Green Coast Development, S.A. se detallan a continuación:

- Préstamo hipotecario comercial adquirido en enero de 2017 el cual mantiene un saldo de B/.827,732, concedido para la compra de un terreno sobre la finca No. 30198572, se amortiza mediante letra mensual a capital e intereses de B/.61,802., tasa de interés mensual de 5.75% más FECI, con vencimiento en enero de 2022, garantizado con primera hipoteca sobre la finca adquirida.

- Préstamo hipotecario comercial adquirido en diciembre de 2019 sobre la finca No. 30198572, para la construcción de mejoras a local propio el cual mantiene un saldo de B/.2,990,100, se amortiza con letras mensuales a capital e intereses de B/.36,306., tasa de interés anual de 5.5% más FECI y vencimiento en agosto de 2029, garantizado con primera hipoteca sobre la finca indicada.

8. Capital en acciones

A continuación, se presenta un desglose del capital en acciones de la Empresa:

	Acciones comunes		Valor	Dic 2020	2019
	Autorizadas	Emitidas	nominal		
Premium Properties International, S.A.					
Acciones Tipo A	60,000	60,000	1.00	60,000	60,000
Acciones Tipo B	10,000,000	2,910,000	5.65	16,445,257	-
Total				**16,505,257**	**70,000**

El capital social autorizado de la Empresa está integrado por: i) 60,000 acciones comunes clase A o acciones gerenciales con un valor nominal de B/1.00 y ii) 10,000,000 de acciones comunes clase B con un valor nominal de B/.0.01 y iii) cuantas clases de acciones adicionales, con o sin valor nominal, autorice la junta Directiva de la Empresa.

Acciones comunes clase A:

Las acciones comunes clase A no forman parte de la oferta pública de acciones y no tendrán derechos económicos sobre los beneficios generados por los activos de la Empresa, el derecho a voz y voto le corresponderá exclusivamente a las acciones comunes clase A. Todas las acciones comunes clase A otorgan a sus tenedores registrados todos los derechos políticos conferidos por el pacto social y la ley, incluyendo el derecho a voto, a razón de un voto por acción.

Acciones comunes clase B:

Las acciones clase B se ofrecerán y colocarán de forma pública, previa autorización de la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá y de la Bolsa de Valores de Panamá. Las acciones clase B serán emitidas en forma nominativa y registrada. Estas acciones otorgan a sus tenedores registrados todos los derechos económicos conferidos por el pacto social y la ley, incluyendo todos los derechos de recibir dividendos y una cuota parte de los activos en caso de liquidación, pero no otorgan derecho de voto a sus tenedores registrados, salvo específicamente para los asuntos determinados y descritos en el literal a, sección III (B), del prospecto informativo.

Los dividendos serán pagados con la frecuencia y manera que establezca la Junta Directiva, de tiempo en tiempo, mediante acuerdos y/o resoluciones. La distribución de dividendos podrá efectuarse en efectivo y/o en acciones según sea determinado por la Junta Directiva de la Empresa. Las acciones clase B no otorgan a sus titulares el derecho a solicitar redención, salvo en los casos permitidos por la ley aplicable. Las acciones comunes clase B serán emitidas en títulos globales, los cuales serán consignados con una central de valores para efectos de su inmovilización y estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y sujetas al régimen de "Tenencia indirecta" establecido en el texto único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999. La Empresa podrá recomprar todas, o un porcentaje de, las acciones comunes clase B emitidas y en circulación, sujeto a los términos y condiciones establecidos en la sección III (B) (17) del prospecto informativo. El precio inicial de las acciones clase B será notificado por la Empresa a la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., mediante la entrega de un Suplemento al Prospecto informativo, con al menos, dos (2) días hábiles de anticipación a la fecha de oferta, y el precio así notificado podrá ser objeto de deducciones o descuentos, así como primas o sobreprecios, según lo determine la Empresa, de acuerdo con las condiciones de mercado.

El valor neto por acción de las acciones comunes clase B (el "Valor neto de los Activos por Acción o VNA"), será igual al coeficiente de dividir el VNA entre el número de acciones comunes clase B emitidas y en circulación. El VNA será calculado y reportado anualmente o según cualquier otra periodicidad requerida bajo la ley aplicable, según se describe en la sección III (B) (10) del prospecto informativo.

9. Otros gastos

Los otros gastos se detallan a continuación:

	2020	2019
Bancarios	295,076	189,005
Impuestos generales	119,152	113,402
Servicios administrativos	108,489	22,489
Honorarios profesionales y legales	32,786	96,938
Comisiones	9,025	2,104
Otros gastos	8,000	45,124
Membresías y suscripciones	1,000	22,458
Electricidad, agua y teléfono	-	82,551
Seguros	-	32,319
Reparaciones y mantenimientos	-	11,224
	573,528	**617,615**

10. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta, inclusive la del año terminado el 31 de diciembre de 2020, están sujetas a revisión por las autoridades fiscales para los tres últimos años fiscales de la Empresa, según regulaciones vigentes.

Mediante Resolución No. 201-5843 de 18 de septiembre de 2019 de la Dirección General de Ingresos, se acepta la incorporación de la Empresa al régimen especial, contemplado en el parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal para las sociedades de inversión inmobiliaria.

Las sociedades de inversión inmobiliaria registrada en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y que listen y coticen sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, que capten fondos a largo plazo en los mercados organizados de capitales con el objeto de realizar inversiones, directas o indirectamente a través de subsidiarias, en el desarrollo y administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá, que tengan como política la distribución a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de su utilidad neta del período fiscal y que se registren como tal en la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, en cuyo caso el impuesto sobre la renta de la sociedad de inversión inmobiliaria registrada recaerá sobre los tenedores de sus cuotas de participación, a las tarifas establecidas en los artículos 699 y 700 del Código Fiscal, quedando la sociedad de inversión inmobiliaria registrada obligada a retener el 10% del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto de dicho impuesto, retención esta que deberá remitir al fisco dentro de los diez días siguiente a la fecha en que se haga cada distribución y que el contribuyente podrá optar por considerar como el impuesto sobre la renta definitiva a pagar sobre el monto distribuido.

Queda entendido que durante cualquier período fiscal en el que no se efectúe la distribución a los tenedores de las cuotas de participación de no menos del 90% de la utilidad neta o que se efectúen distribuciones inferiores al mínimo establecido en este parágrafo, dicha sociedad de inversión inmobiliaria quedará sujeta a la determinación de las rentas gravables establecidas en el Artículo 699 de este Código.

El Artículo ejecutivo 170 de 1993, estable que aquellas sociedades que se acojan al régimen especial para sociedades de inversión inmobiliaria deberán tener como política la distribución y, además deberán

efectivamente distribuir a los tenedores de sus acciones o cuotas de participación no menos del 90% de utilidad neta del período fiscal, con excepción de las siguientes situaciones:

a. Durante los primeros 2 años de registro, la sociedad de inversión inmobiliaria podrá no realizar distribuciones o distribuir un porcentaje inferior al mínimo indicado. Una vez cumplido el plazo estipulado de 2 años de no efectuarse las distribuciones mínimas, la sociedad de inversión inmobiliaria que se acoja al régimen fiscal de que trata el parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal, perderá permanentemente el incentivo fiscal allí otorgado.

b. Durante cualquier período fiscal en que, a juicio del administrador o ente competente de la sociedad de inversión inmobiliaria, por situaciones extraordinarias macroeconómicas o del desempeño o perspectivas del negocio de desarrollo y administración inmobiliaria, se considere conveniente no distribuir el mínimo indicado.

De perdurar la situación por más de un año de la sociedad de inversión inmobiliaria que se acoja al régimen fiscal de que trata el parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal, perderá permanentemente el incentivo fiscal allí otorgado.

La Empresa, también está sujeta a la revisión por parte de las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento del impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios (ITBMS).

11. Administración de riesgo de instrumentos financieros

Riesgo de crédito

El principal activo expuesto al riesgo de crédito son los depósitos a la vista en banco. Sin embargo, estos fondos están depositados en instituciones de prestigio nacional con calificación de crédito y grado de inversión.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Empresa no tenga suficientes recursos financieros para cumplir con sus obligaciones a medida que vencen, o lo harán a un costo excesivo. Este riesgo surge de desajustes en el momento de los flujos de efectivo que son inherente a las operaciones y puede verse afectado por una gama de eventos específicos de la Empresa y de todo el mercado.

La Empresa estableció un marco integral de políticas y control para gestionar el riesgo de liquidez. La Administración de la Empresa es responsable de administrar el riesgo de liquidez a través de una combinación de formación de políticas, revisión, análisis, establecimiento de límites y monitoreo. La exposición al riesgo de liquidez es bajo debido a que los préstamos por pagar son a largo plazo. Además, la Empresa cuenta con el respaldo su accionista en caso de cualquier desfase de flujo de efectivo.

12. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados por el año terminado al 31 de diciembre de 2020 fueron aprobados por la Junta Directiva y autorizados para su emisión el 5 de febrero de 2021.

******

Premium Properties International, S.A. y Subsidiarias

Anexo I

Anexo de información de combinación del estado de situación financiera
Al 31 de diciembre 2020
(En balboas)

		01	02	03	04	05	06	07	08			
Activos	**Premium Properties**	**Diamond Motors, S.A.**	**Platinium Motors, S.A.**	**GS Chiriquí Golden Land**	**Green Coast Development**	**SM Desarrollo Veintiuno, S.A.**	**SM Desarrollo Veintidos, S.A.**	**North Properties, S.A.**	**Grupo Ciento Treinta, S.A.**	**Total**	**Ajustes de combinación**	**Combinado**
Activos corrientes:												
Efectivo	126,451	-	-	-					1,082	127,533	-	127,533
Cuentas por cobrar	-									-	-	-
Anticipos, gastos e impuestos pagados por anticipado		854	2,095	- 157	161	477	260	212	185	4,401	-	4,401
Total de activos corrientes	126,451	854	2,095	157	161	477	260	212	1,267	131,933	-	131,933
Activos no corrientes:												
Propiedad de inversión	6,355,000	18,300,000	15,000,000	-	14,800,000	-	-	11,571,628	18,000,000	84,026,628	-	84,026,628
Inversión en subsidiaria	10,000									10,000	(10,000)	-
Cuentas por cobrar subsidiarias	5,128,107	551	-						40,660	5,169,318	(5,169,318)	-
Otros activos		1,831	-	-	-			622	-	2,453	-	2,453
Total de activos no corrientes	11,493,107	18,302,382	15,000,000	-	14,800,000	-	-	11,572,249	18,040,660	89,208,398	(5,179,318)	84,029,081
Total de activos	11,619,558	18,303,237	15,002,095	157	14,800,161	477	260	11,572,461	18,041,927	89,340,332	(5,179,318)	84,161,014

(Continúa)

Premium Properties International, S.A. y Subsidiarias **Anexo I**

Anexo de información de combinación del estado de situación financiera
Al 31 de diciembre 2020
(En balboas)

Pasivos y patrimonio	Premium Properties	01 Diamond Motors, S.A.	02 Platinium Motors, S.A.	03 GS Chiriquí Golden Land	04 Green Coast Development	05 SM Desarrollo Veintiuno, S.A.	06 SM Desarrollo Veintidos, S.A.	07 North Properties, S.A.	08 Grupo Ciento Treinta, S.A.	Total	Ajustes de combinación	Combinado
Pasivos corrientes:												
Préstamo bancario (porción a corto plazo con vencimiento a menos de un año)		-	-	-	1,137,402				-	1,137,402	-	1,137,402
Cuentas por pagar comerciales	9,630	-	-	-	-	-	-	-	-	9,630	-	9,630
Anticipos recibidos de clientes		-	-	-	-				50,000	50,000	-	50,000
Gastos e impuestos acumulados por pagar	(4,195)	(7)	-	-	-	-	-	-	-	(4,202)	-	(4,202)
Total de pasivos corrientes	5,435	(7)	-	-	1,137,402	-	-	-	50,000	1,192,830	-	1,192,830
Pasivos no corrientes:												
Préstamo bancario		-	-		2,680,430				-	2,680,430	-	2,680,430
Otras cuentas por pagar										-	-	-
Cuentas por pagar subsidiarias	-	119,628	395,671	34,825	1,811,408	4,968	5,137	1,414,678	1,561,615	5,347,931	(5,169,318)	178,613
Cuentas por pagar accionistas	0	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	0
Total de pasivos no corrientes	0	119,628	395,671	34,825	4,491,839	4,968	5,137	1,414,678	1,561,615	8,028,362	(5,169,318)	2,859,044
Total de pasivos	5,435	119,621	395,671	34,825	5,629,241	4,968	5,137	1,414,678	1,611,615	9,221,191	(5,169,318)	4,051,873
Patrimonio:												
Capital en acciones clase A	60,000	5,000	5,000	-					-	70,000	(10,000)	60,000
Capital en acciones clase B	3,363,440	1,283,638	-	-	1,222,020	-	-	4,475,634	6,120,526	16,465,257	-	16,465,257
Capital adicional aportado 2019	2,360,142	15,268,578	14,258,599	-	7,145,386	-	-	5,696,211	10,548,939	55,277,854	-	55,277,854
Utilidades retenidas (déficit acumulado)	5,880,542	1,826,413	343,184	(34,659)	1,003,527	(4,435)	(4,848)	(14,049)	(39,141)	8,956,533	-	8,956,533
(déficit) por valor razonable	(50,000)	(200,000)	-	-	(200,000)	-	-	-	(200,000)	(650,000)		(650,000)
Impuesto complementario		(13)	(359)	(9)	(13)	(56)	(29)	(13)	(11)	(504)	-	(504)
Total de patrimonio	11,614,123	18,183,616	14,606,424	(34,668)	9,170,920	(4,491)	(4,877)	10,157,782	16,430,312	80,119,140	(10,000)	80,109,140
Total de pasivos y patrimonio	**11,619,558**	**18,303,237**	**15,002,095**	**157**	**14,800,161**	**477**	**260**	**11,572,461**	**18,041,927**	**89,340,332**	**(5,179,318)**	**84,161,014**

Véase Informe de los Auditores Independientes.

(Concluye)

Premium Properties International, S.A. y Subsidiarias

Anexo II

Anexo de información de combinación del estado de resultados
por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre 2020
(En balboas)

		01	02	03	04	05	06	07	08			
	Premium Properties	Diamond Motors, S.A.	Platinium Motors, S.A.	GS Chiriquí Golden Land	Green Coast Development	Desarrollo Veintiuno, S.A.	Desarrollo Veintidos, S.A.	North Properties, S.A.	Grupo Ciento Treinta, S.A.	Total	Ajustes de combinación	Combinado
Ingresos por alquiler	6,825,234	-	-	-	-	-	-	-	-	6,825,234	-	6,825,234
Provisión para posibles cuentas incobrables										-		
Otros gastos	(160,568)	(25,108)	(16,898)	(1,643)	(12,220)	(4,435)	(4,848)	(13,677)	(39,141)	(278,537)	-	(278,537)
Costos financieros		-	-	-	(294,990)				-	(294,990)	-	(294,990)
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	6,664,665	(25,108)	(16,898)	(1,643)	(307,210)	(4,435)	(4,848)	(13,677)	(39,141)	6,251,706	-	6,251,706
Impuesto sobre la renta		-	-	-					-	-	-	-
Utilidad (pérdida) neta	6,664,665	(25,108)	(16,898)	(1,643)	(307,210)	(4,435)	(4,848)	(13,677)	(39,141)	6,251,706	-	6,251,706