(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Interinos Consolidados

por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 (Con informe del Contador Público)

Contenido	Página
Informe del Auditor independiente	1 - 2
Estado consolidado de situación financiera	3-4
Estado consolidado de ganancia o pérdida	5
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	6
Estado consolidado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros consolidados	8 - 27



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 2021, los estados consolidados conexos de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los seis meses terminados 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 de 2021, su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por 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 a B/.60,977,855

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.

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 2021, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

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

Kalla Mendoza CPA 0339 22-febrero-2022



PREMIUM PROPERTIES INTERNATIONAL, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(CIFRAS EN BALBOAS)

ACTIVOS	Notas	2021	2020
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo en banco	4	3,449,958	127,533
Gastos e impuestos pagados por anticipado	5	3,976	4,401
Total activos corrientes		3,453,934	131,934
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad de inversión	6	90,377,000	84,027,000
Otros activos		432	6,283
Total de activos no corrientes		90,377,432	84,033,283
TOTAL DE ACTIVOS	-	93,831,366	84,165,217
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Préstamo por pagar (porción corriente con vencimiento			
dentro de un año)	7	387,524	1,137,402
Cuentas por pagar comerciales		8,025	9,630
Gastos e impuestos acumulados por pagar		96,262	
Anticipo recibidos de clientes			50,000
Total pasivos corrientes		491,811	1,197,032
PASIVOS NO CORRIENTES			
Porción a largo plazo con vencimiento a más de un año	7	2,306,064	2,680,430
Cuentas por pagar subsidiarias		2,900	178,615
Total de pasivos no corrientes		2,308,964	2,859,045
TOTAL DE PASIVOS		2,800,775	4,056,077
			(Continúa)



PATRIMONIO

Capital en acciones clase A	8	60,000	60,000
Capital en acciones clase B	8	17,627,860	16,465,257
Capital adicional aportado		55,277,854	55,277,854
Utilidades Retenidas		18,065,275	8,306,533
Impuesto complementario		(398)	(504)
Total de patrimonio		91,030,591	80,109,140
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO		93,831,366	84,165,217

El estado consolidado de situación financiera debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidado

(Concluye)



PREMIUM PROPERTIES INTERNATIONAL, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (CIFRAS EN BALBOAS)

	Notas	2021	2020
INGRESOS:			
Ingresos por alquiler		13,649,536	6,825,234
GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS CAMBIO VALOR RAZONABLE PROPIEDAD		(331,390)	(311,926)
DE INVERSIÓN	6 y 11	6,350,000	(650,000)
COSTOS FINANCIEROS		(211,139)	(294,991)
OTROS INGRESOS		50,645	-
INTERESES GANADOS		5,746	
		5,863,862	(1,256,917)
UTILIDAD NETA	_	19,513,398	5,568,317

El estado consolidado de resultados integrales debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados



PREMIUM PROPERTIES INTERNATIONAL, S.A.

Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(CIFRAS EN BALBOAS)

	Acciones clase A	Acciones clase B	Capital adicional	Utilidades retenidas	Impuesto complementario	Total de patrimonio
BALANCE AL 1° DE ENERO DE 2020	60,000		55,277,854	6,988,217	(504)	62,325,567
EMISION DE ACCIONES CLASE B		16,465,257				16,465,257
UTILIDAD NETA				5,568,317		5,568,317
DIVIDENDOS DECLARADOS				(4,250,000)		(4,250,000)
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	60,000	16,465,257	55,277,854	8,306,534	(504)	80,109,141
EMISION DE ACCIONES CLASE B		1,162,603				1,162,603
UTILIDAD NETA				19,513,398		19,513,398
DIVIDENDOS DECLARADOS				(9,854,962)		(9,854,962)
AJUSTE POR DISOLUCIÓN				100,305		100,305
IMPUESTO COMPLEMENTARIO PAGADO					106_	106
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	60,000	17,627,860	55,277,854	18,065,275	(398)	91,030,591

El estado consolidado de cambios en el patrimonio debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados



PREMIUM PROPERTIES INTERNATIONAL, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVOS AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (CIFRAS EN BALBOAS)

	2021	2020
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	19,513,398	5,568,317
Ajuste para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:		
Cambio en el valor razonable de las propiedades	(6,350,000)	650,000
Otros ajustes Costos financieros	100,305 211,139	372 294,990
Cambios en los activos y pasivos operativos:		
Gastos e impuestos pagados por anticipado	425	28,545
Otros activos	5,851	(4,202)
Cuentas por pagar comerciales	(1,605)	(3,244)
Gastos e impuestos acumulados por pagar	96,262	(32,021)
Anticipos recibidos de clientes	(50,000)	(1,407,232)
Cuentas por pagar		(3,452)
Efectivo generado por las operaciones	13,525,775	5,092,073
Intéreses pagados	(211,139)	(294,990)
Flujo de efectivo neto de las actividades de operación	13,314,636	4,797,083
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos bancarioas	(1,124,137)	(891,362)
Cuentas por cobrar partes relacionadas		551
Dividendos pagados	(9,854,962)	(4,250,000)
Emisión de acciones	1,162,603	16,465,257
Cuentas por pagar subsidiarias	(175,715)	178,613
Cuentas por pagar accionista		(17,063,066)
Flujo de efectivo neto de las actividades de financiamiento	(9,992,211)	(5,560,007)
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO	3,322,425	(762,924)
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL COMIENZO DEL AÑO	127,533	890,457
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	3,449,958	127,533
	3,449,958	127,533
El estado combinado de flujos de efectivo debe ser leído en conjunto con		

El estado combinado de flujos de efectivo debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.



Notas a los estados financieros consolidados Semestre terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

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, el Grupo adquirió mediante escisión las acciones de sus subsidiarias (en su conjunto el "Grupo") 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, Chiriqul
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.

Mediante las Escrituras Públicas No.6521, 6520 y 6519, del 22 de septiembre de 2020, se realiza el convenio de escisión de activos de las sociedades GS Chiriqui Golden Land, S.A., SM Desarrollo Veintiuno, S.A., SM Desarrollo Veintidós, S.A., a favor de la sociedad Premium Properties International, S.A.



Notas a los estados financieros consolidados Semestre terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

> Mediante la Escritura Pública No. 792 se autoriza a la sociedad Premium Properties International, S.A. en calidad de sociedad beneficiaria, la adquisición, vía escisión, de los activos de la sociedad, Grupo Ciento Treinta, S.A.

> De conformidad con las leyes de la República de Panamá y mediante la Escritura Pública No.252, No.253 y No. 254 del 14 de enero de 2021, en ese mismo orden, se disuelven las sociedades GS Chiriqui Golden Land, S.A., SM Desarrollo Veintiuno, S.A. y SM Desarrollo veintidós. S.A.

> Mediante la Escritura Pública No. 2,749 del 31 de marzo de 2021, ha sido disuelta la sociedad anónima Grupo Ciento Treinta, S.A.

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

- Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera 2. (NIIF's)
 - a. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas ("NIIF" o "NIC") que son obligatorias para el año en curso

Impacto inicial de la aplicación de otras NIIF nuevas y modificadas que son efectivas para los ejercicios y periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2020

En el presente año, el Grupo ha aplicado las modificaciones e interpretaciones a NIIF abajo mencionadas emitidas por el Comité que son efectivas por el periodo de reporte que empiece a partir del 1 de enero de 2020. La adopción no ha tenido algún impacto material en las revelaciones o en las cantidades de estos estados financieros.

Marco NIIF

Modificaciones a El Grupo ha adoptado las modificaciones incluidas en Modificaciones a las las referencias del referencias del Marco Conceptual en las NIIF por primera vez en este año. Las modificaciones incluyen enmiendas derivadas a las normas afectadas que Conceptual en las ahora se refieren al nuevo Marco Conceptual. No todas las modificaciones, sin embargo, actualizan dichos pronunciamientos con respecto a las referencias y frases del Marco Conceptual que se refieren al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a que versión del Marco Conceptual hacen referencia (el Marco Conceptual del IASC adoptado por el IASB en 2001, el Marco Conceptual del IASB de 2010, o el nuevo y revisado Marco Conceptual de 2018) o para indicar las definiciones de las normas que no han sido actualizadas con las nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.



Notas a los estados financieros consolidados Semestre terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

> Las normas que han tenido modificaciones son NIIF 2, NIIF 3, NIIF 6, NIIF 14, NIC 1, NIC 8, NIC 34, NIC 37, NIC 38, IFRIC 12, CNIIF 19, CNIIF 20, CNIIF 22, y SIC-32.

NIIF Definición de un negocio

Modificaciones a El Grupo ha adoptado las modificaciones a la NIIF 3 por primera vez en el año. Las modificaciones aclaran que mientras que los negocios usualmente tienen salidas, las salidas no son requeridas para un conjunto integrado de actividades o activos para que califiquen como un negocio. Para que se considere un negocio un conjunto de actividades o activos debe incluir, como mínimo, entradas y un proceso sustantivo que conjuntamente contribuyan a la creación de salidas.

> La modificación elimina la evaluación de si los participantes del mercado son capaces de reemplazar alguna entrada o proceso y continuar con las salidas. Las modificaciones también introdujeron una guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustantivo ha sido adquirido.

> Las modificaciones introdujeron una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio. Bajo la prueba de concentración opcional, el conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio si sustancialmente todos los valores razonables de los activos adquiridos son concentrados en un mismo activo identificable o grupo de activos similares. modificaciones son aplicadas prospectivamente a todas las combinaciones de negocios o adquisición de activos para los cuales la fecha de adquisición es en o después del 1 de enero de 2020.

Definición materialidad

Modificaciones a la El Grupo ha adoptado las modificaciones a la NIC 1 y la NIC 8 en el año. NIC 1 y a la NIC 8 Las modificaciones hicieron la definición "material" en las NIC 1 más fácil de de entender y no se pretende alterar el concepto subyacente de materialidad en las NIIF. El concepto de "oscurecer" la información material con información inmaterial ha sido incluido como parte de la nueva definición.

> El umbral de la materialidad que influye en los usuarios ha sido cambiado de 'podrían influenciar' a 'razonablemente se espera que puedan influenciar'.

> La definición de "material" en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual para contener una definición de "material" para asegurar consistencia.

Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Enmienda a la IRS 9. IAS 39, v la NIIF 7).

En septiembre de 2019, el IASB emitió el documento Interest Rate Benchmark Reform (enmiendas a la NIIF 9, NIC 39 e NIIF 7). Estas enmiendas, modifican requerimientos específicos de la contabilidad de coberturas, para permitir que la contabilidad de coberturas continúe para las coberturas afectadas durante el periodo de incertidumbre antes de que la cobertura de ítems o instrumentos afectados por la actual tasa de interés de referencia sea modificada como resultado de las reformas en marcha de la tasa de interés de referencia.



Notas a los estados financieros consolidados Semestre terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

Estas modificaciones no son relevantes para el Grupo dado que no aplica contabilidad de cobertura a su exposición a tasas de interés de referencia.

Concesiones aplicadas a las Rentas bajo NIIF 16 debido a temas relacionados con COVID-19 En mayo de 2020, el IASB emitió la modificación a la NIIF 16, Concesiones de Renta Relacionadas a COVID-19 que provee recursos prácticos para las concesiones de renta de los arrendatarios que ocurrieron como consecuencia directa del COVID-19, introduciendo así un expediente práctico para la NIIF 16. El expediente práctico permite a un arrendatario la elección de evaluar si una concesión de renta relacionada a COVID-19 es una modificación de arrendamiento. El arrendatario que haga esta elección deberá contabilizar cualquier cambio en los pagos de renta resultantes por la concesión de renta por COVID-19 aplicando la NIIF 16 como si el cambio no fuera una modificación al arrendamiento.

El expediente práctico aplica solo a las concesiones de renta que ocurren por consecuencia directa relacionada a COVID-19 y solo si las siguientes condiciones se cumplen:

- a) El cambio en los pagos por arrendamiento resulta en una consideración que sea sustancialmente la misma, o menor que, la consideración del arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.
- b) Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento solo afecta a los pagos debidos en o antes del 30 de junio de 2021 (una concesión de renta cumple esta condición si resulta en una reducción de pagos antes del 30 de junio de 2021 o incrementa los pagos de arrendamiento después del 30 de junio de 2021); y
- c) No hay un cambio sustantivo en alguna otra cláusula o condición del arrendamiento.

b. Normas NIIF nuevas y modificadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, el Grupo no ha aplicado las siguientes Normas NIIF nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

NIIF 17
NIIF 10 e NIC 28
(modificaciones)
Modificaciones a NIC 1
Modificaciones a NIIF 3
Modificaciones a NIC 16
Modificaciones a NIC 37
Mejoras anuales a NIIF ciclo
del 2018 – 2020

Contratos de Seguro

Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.

Referencias al marco conceptual

Propiedad, Planta y Equipo - antes de ser utilizados Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato

Modificaciones a NIIF 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, NIIF 9 Instrumentos Financieros, NIIF 16 Arrendamientos y la NIC 41 Agricultura



Notas a los estados financieros consolidados Semestre terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados del Grupo en períodos futuros.

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 Declaración de cumplimiento

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

3.2 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.

Costo histórico

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

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Grupo 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 en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros consolidados se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIIF 16, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

iii. Negocio en marcha

Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración asumiendo que el Grupo continuará operando como una empresa en funcionamiento.

Durante los primeros meses de 2020, apareció la enfermedad infecciosa COVID-19 causada por el coronavirus que fue declarado por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como Pandemia Global el 11 de marzo de 2020, su reciente expansión global ha motivado una serie de medidas de contención en el país donde opera el Grupo y se han tomado ciertas medidas



Notas a los estados financieros consolidados Semestre terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

sanitarias para detener la propagación de este virus. Derivado de la incertidumbre y duración de esta pandemia, el Grupo analizo las siguientes consideraciones para determinar si el supuesto de continuar como un negocio en marcha le es aplicable.

La Empresa tiene contrato de alquiler firmado por 6 años con 100% de ocupación de todos sus activos inmobiliarios; el contrato establece aumentos anuales mínimos del 1.5% a partir del año 2022. El inquilino cubre todos los gastos de mantenimiento, incluyendo pólizas de seguro.

3.3 Principio de consolidación

3.3.1 Subsidiarias

Los estados financieros consolidados incluyen activos, pasivos, patrimonio y los resultados de las operaciones del grupo 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 el Grupo 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. El Grupo considera todos los hechos y circunstancias relevantes al evaluar si los derechos de voto del Grupo en una participada son o no suficientes para darle el poder, incluyendo:

- El tamaño de la participación del Grupo 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 el Grupo, otros tenedores de votos u otras partes;
- Derechos derivados de otros acuerdos contractuales; y
- Cualesquiera hechos o circunstancias adicionales que indiquen que el Grupo 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 el Grupo obtiene control sobre la subsidiaria y termina cuando el Grupo 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 el Grupo obtiene el control hasta la fecha en que el Grupo deja de controlar la subsidiaria.

Las ganancias o pérdidas y cada componente de otro resultado integral se atribuyen a los propietarios del Grupo y a las participaciones no controladoras. El resultado integral total de las



Notas a los estados financieros consolidados Semestre terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

subsidiarias se atribuye a los propietarios del Grupo 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.

3.4 Efectivo

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

3.5 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.

3.6 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 del Grupo 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.



Notas a los estados financieros consolidados Semestre terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

3.7 Pasivos financieros y capital

3.7.1 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.

3.7.2 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 El Grupo después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por el Grupo se reconocen a los ingresos recibidos, netos de los costos directos de emisión.

La recompra de los instrumentos de capital propios del Grupo 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 del Grupo.

3.8 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.

3.8.1 Ingresos por alquiler de locales

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

3.9 Arrendamientos

La Empresa como arrendador

La Empresa celebra contratos de arrendamiento como arrendador con respecto a algunas de sus propiedades de inversión con su el Grupo 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 el Grupo 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.



Notas a los estados financieros consolidados Semestre terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

Cuando el Grupo 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 del Grupo con respecto a los arrendamientos.

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

3.10 Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en el estado consolidado de ganancia o pérdida 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.

3.11 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. El Grupo 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 y que están más allá del control del Grupo. Tales cambios se reflejan en las suposiciones cuando ocurren.



Notas a los estados financieros consolidados Semestre terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

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.

El Grupo 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 del Grupo.

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 6.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo en cuentas corrientes, los cuales se detallan a continuación:

	Dic. 2021	2020
Banco General, S.A.	3,399,958	96,826
MMG Bank Corporation	50,000	30,707
	3,449,958	127,533

5. Gastos e impuestos pagados por anticipado

El Grupo mantiene gastos e impuestos pagados por anticipado los cuales se detallan a continuación:

	Dic. 2021	2020
Anticipos, gastos e impuestos pagados por anticipado Impuesto S/R Estimado	3,967	4,401
impuesto on Estimado	3,967	4,401
		7,101

Notas a los estados financieros consolidados Semestre terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

6. Propiedades de inversión

	Dic. 2021	2020
Valor razonable de las propiedades de inversión	90,377,000	84,027,000
Saldo al 1 de enero Ganancía (Pérdida) por revaluación	84,027,000 6,350,000	84,677,000 (650,000)
Saldo al 31 de diciembre	90,377,000	84,027,000

Todas las propiedades de inversión de la Entidad se conservan bajo los intereses de dominio absoluto.

El valor razonable de las propiedades de inversión del Grupo registradas al 31 de diciembre de 2021, se obtuvo a través de avalúos realizados en diciembre de 2021, por Avalúos e Inspecciones del Istmo, S.A. (AVAISTMO), valuadores independientes, quienes cuentan con las competencias apropiadas y experiencias recientes en la valuación de propiedades en las ubicaciones relevantes.

Al estimar el valor razonable de las propiedades, el mejor uso de las propiedades es reconocido por el mercado en una transacción.

No ha habido cambios en la técnica de valuación durante el Semestre. Cuando se estima el valor razonable de las propiedades, el mejor y mayor uso de las propiedades es reconocido por el mercado en una transacción.

A continuación, se detallan las técnicas de valorización usadas para medir el valor razonable de las propiedades de inversión, así como las variables no observables significativas usadas.



Notas a los estados financieros consolidados Semestre terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

Enfoque según enfoque de costos con información de mercado para terrenos:

La Empresa valúa las propiedades de inversión a su valor razonable al cierre de cada ejercicio. El valor razonable de los terrenos, edificios y mejoras se determinó utilizando el método según enfoque de costos con información de mercado para terrenos que refleja el costo de un participante en el mercado para la construcción de bienes de utilidad y edad comparable, ajustado por obsolescencia.

La siguiente tabla proporciona información sobre cómo se determinan los valores razonables de los activos no financieros (en particular, la técnica de valuación y los datos de entrada utilizados).

	Dic.2021	Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entradas principales
Activo no financiero			Enfoque de costos con información de mercado para
Propiedades de Inversión	90,377,000	Nivel 3	terrenos
	2020	Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entradas principales
Activo no financiero	-		Enfoque de costos con
Propiedades de Inversión	84,027,000	Nivel 3	información de mercado para terrenos

No hubo transferencias entre el Nivel 1 y 2 durante el semestre terminado el 31 de diciembre de 2021.

La entidad no realizó transferencias desde o a propiedades, planta y equipo, ya que no ha existe evidencia de un cambio en el uso. La administración no espera cambiar el uso de los activos clasificados como propiedades de inversión.



Notas a los estados financieros consolidados Semestre terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

La siguiente información es relevante para las propiedades de inversión clasificadas con jerarquía de Nivel 3:

	Técnica(s) de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Sensibilidad
Unidades comerciales ubicadas en Calle 50, Avenida Ricardo J. Alfaro, Urbanización Santamaría Business Park, Parque Centenario, Chorrera y David	Enfoque de costos a través de la estimación del costo de reemplazo	Los valores de mercado de terrenos fueron derivados de un sondeo del mercado.	Los valores son susceptibles a variar dependiendo de la disponibilidad de tierra en venta y a las condiciones de negociación que propone cada vendedor según la oferta y demanda.

El Grupo, comprometió los activos de la subsidiaria Green Coast Development, S.A. como garantía de facilidades de crédito otorgadas al Grupo.

El Grupo recibe ingresos por arrendamiento provenientes de las propiedades de inversión, todas las cuales están bajo arrendamientos operativos, ascienden a B/.13,649,536 para el año terminado el 31 de diciembre de 2021 (2020 B/.6,824,768).

Contratos de arrendamientos operativos

Los arrendamientos operativos en los que el Grupo es arrendador consisten en las propiedades de inversión del Grupo y tienen periodos de 6 años, con opción de extensión de plazo según acuerdo entre las partes. Todos los contratos de arrendamientos operativos contienen cláusulas de revisión de mercado en el evento en el que el arrendatario ejerza la opción de renovación. El arrendatario no tiene una opción de comprar la propiedad en el vencimiento del periodo de arrendamiento.



Notas a los estados financieros consolidados Semestre terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

Los valores residuales no garantizados no representan un riesgo significativo para el Grupo, ya que se relacionan a propiedades que se localizan en una ubicación que ha presentado una apreciación de valor constante en los últimos años. El Grupo no identifica ningún indicio de que dicha situación cambie.

El análisis de madurez de pagos por arrendamientos operativos es el siguiente:

	2021	2020
Año 1	13,649,536	6,824,768
Año 2	10,390,709	10,390,709
Año 3	10,546,570	10,546,570
Año 4	10,704,768	10,704,768
Año 5 y posteriores	10,865,340	10,865,340
	56,156,924	49,332,157

La siguiente tabla presenta los montos presentados en el estado de ganancia o pérdida.

	Dic. 2021	2020
Ingreso por arrendamientos operativos	13,649,536	6,824,768

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2021 es de B/.93,377,000 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.	7135	69864 33656 30284442	3,231,422	23,900,000	20,668,578
Green Coast Development, S.A.	10198	30198572	7,854,614	15,000,000	7,145,386
North Properties, S.A.	57858	472102	5,875,789	11,572,000	5,696,211
Platinium Motors, S.A.	8010	69880	741,401	15,000,000	14,258,599
Premium Properties International,	12545	187313	7,651,061	18,500,000	10,848,939
Premium Properties International,	2500	414432	1,584,903	3,600,000	2,015,097
Premium Properties International,	1121	367580	1,179,639	1,345,000	165,361
Premium Properties International,	1217	367581	1,280,316	1,460,000	179,684
	100,584		29,399,145	90,377,000	60,977,855



Notas a los estados financieros consolidados Semestre terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

La finca No.69864 por un valor comercial total de terreno por B/.10,871,140 según avalúo, es propiedad de la entidad Asamblea de Propietarios P.H. Silaba 50 y se encuentra actualmente en proceso de desafectación de P.H y corrección de nombre del propietario, se incluye como parte de la subsidiaria Diamond Motors, S.A. al 31 de diciembre de 2021 quién es el propietario final.

Los informes de avalúos de propiedades de inversión se encuentran valorizados según demanda, tienen fecha de diciembre del 2021, respectivamente.

Contrato de alquiler como arrendador:

La Empresa mantiene contratos de alquileres como arrendador para todas las propiedades de inversión con la empresa relacionada Silaba 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 al 31 de diciembre de 2021 fueron por B/.13,649,536. (2020: 6,825,234).

7. Préstamos por pagar

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene préstamos bancarios por pagar, los cuales se detallan a continuación:

	Dic. 2021	2020
Banco General, S.A	2,693,588	3,817,832
Menos: Porción corriente	(487,201)	(1,137,402)
Porción no corriente	2,206,388	2,680,430

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

Préstamo hipotecario comercial adquirido 2019, concedido por un valor de B/. 3,213,452, para la compra de un terreno sobre la finca No. 30198572, letras mensuales a capital e interés de B/. 61,500, tasa de intereses de 5.75% más FECI, con vencimiento en enero de 2022. Garantizado con primera hipoteca sobre la finca adquirida.

Préstamo hipotecario comercial adquirido 2019, concedido por un valor de B/. 3,200,000, para la compra de un terreno sobre la finca No. 30198572, letras mensuales a capital e interés de B/. 36,306, tasa de intereses de 5.75% más FECI, con vencimiento en agosto de 2029. Garantizado con primera hipoteca sobre la finca adquirida.



Notas a los estados financieros consolidados Semestre terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

	Dic. 2021	2020
Saldo inicial	3,817,832	4,709,194
Nuevos financiamientos	; = ;	-
Pagos de préstamos	1,124,244_	891,362
	2,693,588	3,817,832

8. Capital en acciones

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

	Autorizadas	Valor nominal	Emitidas y en circulación	Total (neto de costos de emision)
Acciones Tipo A	60,000	1.00	60,000	60,000
Acciones Tipo B	10,000,000	6.00	2,939,565	17,627,857
				17,687,857

El capital social autorizado del Grupo 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/.6.00 y iii) cuantas clases de acciones adicionales, con o sin valor nominal, autorice la junta Directiva del Grupo.

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 del Grupo, el derecho a voz y voto les 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.



Notas a los estados financieros consolidados Semestre terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

> 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 del Grupo. 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. El Grupo 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 el Grupo 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 el Grupo, 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.

Dividendos

- El 23 de abril de 2021 se declaró dividendos a razón de B/: 0.75201150 por acción de todas las acciones clase B registradas al 31 de marzo 2021.
- El 22 de julio de 2021 se declaró dividendos a razón de B/: 0.83335557 por acción de todas las acciones clase B registradas al 30 de junio 2021.
- El 21 de octubre de 2021 se declaró dividendos a razón de B/: 0.74443487 por acción de todas las acciones clase B registradas al 30 de septiembre 2021.
- El 27 de diciembre de 2021 se declaró dividendos a razón de B/: 1.03015758 por acción de todas las acciones clase B registradas al 30 de noviembre 2021.



Notas a los estados financieros consolidados Semestre terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

9. Ganancia por acción

La ganancia por acción común es presentada como sigue:

	Dic. 2021	2020
Saldo al inicio de acciones en circulación	16,465,257	<u> </u>
Emisión de nuevas acciones en circulación (tipo B)	1,162,600	16,445,257
	17,627,857	16,445,257
Cálculo de la ganancia por acción:		
Ganancia del período	18,065,275	5,568,317
Total acciones en circulación (tipo B)	2,939,565	2,910,500
Ganancia por acción - básica y diluida	6.15	1.91

No ha habido otras transacciones relacionadas a acciones comunes o potenciales acciones comunes entre la fecha del reporte y la fecha de autorización de estos estados financieros.

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 del Grupo, según regulaciones vigentes.

Mediante Resolución No. 201-5843 de 18 de septiembre de 2019 de la Dirección General de Ingresos, se acepta la incorporación del Grupo 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.

Notas a los estados financieros consolidados Semestre terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

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. Valor razonable de instrumentos financieros

Medición del valor razonable

La metodología establecida en la NIIF 13 Medición del Valor Razonable especifica una jerarquía en las técnicas de valoración con base en si las variables utilizadas en la determinación del valor razonable son observables o no observables. La Empresa determina el valor razonable con una base recurrente y no recurrente, así como para efectos de revelación:

- Con base en precios cotizados en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Empresa puede acceder en la fecha de la medición (Nivel 1).
- Con base en técnicas de valuación comúnmente usadas por los participantes del mercado que utilizan variables distintas de los precios cotizados que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente (Nivel 2).



Notas a los estados financieros consolidados Semestre terminado el 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

> Con base en técnicas de valuación internas de descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valoración, utilizando variables estimadas por la Empresa no observables para el activo o pasivo, en ausencia de variables observadas en el mercado (Nivel 3).

No han ocurrido transferencias entre los niveles de jerarquía del valor razonable, dado que no se han dado transferencias de entrada y salidas.

El valor en libros y el valor razonable estimado de los activos y pasivos financieros de la Empresa que no se reconocen a valor razonable en el estado consolidado de situación financiera separado, pero requieren su revelación a valor razonable, a la fecha de corte son:

2021	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros					•
Efectivo	3,399,958	¥	960	3,399,958	3,399,958
Cuentas por cobrar relacionadas	50,000			50,000	50,000
Total de activos financieros	3,449,958			3,449,958	3,449,958
Pasivos financieros					
Préstamo por pagar	2,693,588			2,693,588	2,693,588
Total de pasivos financieros	2,693,588			2,693,588	2,693,588
2020	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros	-			-	
Efectivo	127,533	<u> </u>	3	127,533	127,533
Cuentas por cobrar relacionadas	178,613	*	**	178,613	178,613
Total de activos financieros	306,146			306,146	306,146
Pasivos financieros					
Préstamo por pagar	3,817,832	:4/4		3,817,832	3,817,832
Total de pasivos financieros	3,817,832		120	3,817,832	3,817,832

12. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2021 fueron aprobados por la Junta Directiva y autorizados para su emisión el 22 de febrero de 2022.
