PREMIUM PROPERTIES INTERNATIONAL, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2022

(Con el Informe de los Auditores Independientes
02 de marzo de 2023)

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

PREMIUM PROPERTIES INTERNATIONAL, S.A.
Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Consolidados
31 de diciembre de 2022 e Informe
de los Auditores Independientes.

Índice de contenido **Páginas**

Informe de los Auditores Independientes	1-5
Estado Consolidado de Situación Financiera	6
Estado Consolidado de Resultados Integrales	7
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio	8
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros Consolidados	10-32
Anexos:	
Consolidación del Estado de Situación Financiera	1
Consolidación del Estado de Resultados Integrales	2

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de PREMIUM PROPERTIES INTERNATIONAL, S.A. Y SUBSIDIARIAS (en su conjunto el "Grupo") que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y los estados consolidados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de PREMIUM PROPERTIES INTERNATIONAL, S.A. Y SUBSIDIARIAS, al 31 de diciembre de 2022; y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF´s), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Base para la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA´s). Nuestras responsabilidades de conformidad con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor Independiente en la Auditoria de los Estados Financieros de nuestro informe. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Independencia

Somos independientes de la empresa PREMIUM PROPERTIES INTERNATIONAL, S.A. Y SUBSIDIARIAS, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), junto con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoria de los estados financieros consolidados en la República de Panamá, y hemos cumplido las demás responsabilidades éticas de conformidad con el Código de Ética del IESBA.

Información suplementaria

La información suplementaria incluida en los Anexos 1 y 2 se presentan para propósitos de análisis y no es requerida como parte de los estados financieros consolidados ni para presentar la situación y el desempeño financieros de PREMIUM PROPERTIES INTERNATIONAL, S.A. Y SUBSIDIARIAS. Esta información ha sido sujeta a los mismos procedimientos de auditoria aplicados en la auditoria de los estados financieros consolidados y, en nuestra opinión, está presentada razonablemente en todos sus aspectos materiales, en relación con los estados financieros consolidados en su conjunto.

Valor Razonable de las propiedades de inversión

Ver nota 4 de los estados financieros consolidados.

Asunto clave de auditoría

El asunto clave de auditoría es aquel que, a nuestro juicio profesional, fue el más significativo en nuestra auditoria de los estados financieros al 31 de diciembre de 2022. Este asunto fue abordado en el transcurso de nuestra auditoria de los estados financieros tomados en conjunto y para formarnos nuestra opinión de auditoria al respecto, y no emitimos una opinión separada sobre el mismo.

Asunto	Como el asunto fue abordado en nuestra auditoria
Las propiedades de inversiones al 31 de diciembre 2022 suman 100,451,000, un 92% de los activos del grupo y son registrados al valor razonable.	a). Hemos evaluado la utilidad del trabajo del especialista externo, incluyendo: su competencia en el mercado e independencia con el grupo, relevancia y razonabilidad de sus observaciones y/o conclusiones y consistencia con otras evidencias de auditoría. b). Hemos evaluado los supuestos, insumos, método y modelos utilizados por el experto con el propósito de que los estados financieros consolidados estén de acuerdo con NIIF. c). Hemos analizado críticamente las conclusiones arribadas por el experto. d). Involucramos especialistas para procesar las metodologías utilizadas por la administración en la determinación del valor razonable. e). Hemos verificado que los registros realizados por la administración fueran consistentes con las conclusiones arribadas,
Los resultados de nuestras pruebas fueron satisfactorios y hemos validado que la valuación de las propiedades de inversión es razonable.	

Otra información

La Administración es responsable por la otra información. La otra información se refiere al Informe de Actualización Anual (pero no incluye los estados financieros ni nuestro correspondiente Informe de auditoría).

Nuestra opinión sobre los estados financieros no abarca la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad. En relación con nuestra auditoria de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información identificada anteriormente y, al realizarlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos producto de la auditoria, o pareciera ser que existe un error material. Si, basados en el trabajo realizado, concluimos que existe un error material en esa otra información, estamos obligados a informar sobre ese hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Énfasis de asuntos

La Empresa es miembro de un grupo de compañías relacionadas y como se revela en los estados financieros consolidados tiene transacciones y relaciones importantes con miembros del Grupo. Debido a estas relaciones, es posible que los términos de dichas transacciones sean diferentes a aquellas que pudieran resultar de transacciones con entidades sin ninguna relación.

Responsabilidad de la Administración en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF´s), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido, ya sea, a fraude o error. Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la empresa para continuar como un negocio en marcha revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Empresa o cesar las operaciones, o bien que no exista otra alternativa realista para hacerlo. La Administración de la Empresa es responsable de la supervisión del proceso de reportes de la información financiera.

Responsabilidad de los auditores independientes en relación con la auditoria de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido, ya sea, a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte un error material cuando este exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran importantes si, individualmente o de forma acumulada, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios realizadas tomando en cuenta estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, ejercemos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoria. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas o anulación del control interno.

- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la empresa.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.

- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base de contabilización de situaciones de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre importante relacionada con eventos o condiciones que puedan generar duda material sobre la capacidad de la Empresa para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que dirijamos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Empresa deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación, estructura y contenido generales de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables de la Administración de la Empresa, en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de la auditoría, así como los hallazgos materiales de la auditoría, incluyendo cualquiera deficiencia material en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoria.

También proporcionaremos a los responsables del gobierno corporativo de la empresa una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos que puedan razonablemente afectar a nuestra independencia, y cuando sea aplicable, las salvaguardas correspondientes.

De los asuntos comunicados a los responsables del gobierno corporativo de la empresa, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoria de los estados financieros del año actual y que, por lo tanto, son los asuntos claves de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban la divulgación pública del asunto, o cuando, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.

El socio del compromiso de auditoría que origina este informe de auditoría emitido por un auditor independiente es Héctor L. Álvarez M.

02 de marzo de 2023.
Panamá, República de Panamá.

PREMIUM PROPERTIES INTERNATIONAL, S.A.
Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)
ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(CIFRAS EN BALBOAS)

ACTIVOS	**Notas**	**2022**	**2021**
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo en banco	3	3,405,071	3,449,958
Cuenta por cobrar comerciales:			
Partes relacionadas	4	5,236,519	-
Gastos e impuestos pagados por anticipado		3,976	3,976
Total activos corrientes		8,645,566	3,453,934
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad de inversión	5	100,451,000	90,377,000
Otros activos		308	432
Total de activos no corrientes		100,451,308	90,377,432
TOTAL DE ACTIVOS		109,096,874	93,831,366

	Notas	**2022**	**2021**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Préstamo por pagar (porción corriente con vencimiento dentro de un año)	6	1,630,573	387,524
Cuentas por pagar comerciales	**7**	27,190	8,025
Gastos e impuestos acumulados por pagar	8	209,493	88,262
Total pasivos corrientes		1,867,256	483,811
PASIVOS NO CORRIENTES			
Porción a largo plazo con vencimiento a más de un año	6	3,514,860	2,306,064
Cuentas por pagar subsidiarias		2,900	2,900
Total de pasivos no corrientes		3,517,760	2,308,964
TOTAL DE PASIVOS		5,385,016	2,792,775
PATRIMONIO			
Capital en acciones clase A	9	60,000	60,000
Capital en acciones clase B	9	18,127,864	17,627,860
Capital adicional aportado		55,277,854	55,277,854
Utilidades Retenidas		30,246,538	18,073,275
Impuesto complementario		(398)	(398)
Total de patrimonio		103,711,858	91,038,591
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO		109,096,874	93,831,366

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

PREMIUM PROPERTIES INTERNATIONAL, S.A.
Y SUBSIDIARIAS

(Panamá, República de Panamá)

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(CIFRAS EN BALBOAS)

	Notas	2022	2021
INGRESOS:			
Ingresos por alquiler	10	16,069,389	13,649,536
GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS	11	(299,621)	(269,514)
CAMBIO VALOR RAZONABLE PROPIEDAD DE INVERSIÓN	5	5,774,000	6,350,000
COSTOS FINANCIEROS		(233,087)	(211,139)
OTROS INGRESOS		-	50,645
INTERESES GANADOS		8,061	5,746
		5,249,353	5,925,738
UTILIDAD NETA		21,318,742	19,575,274

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 2022
(CIFRAS EN BALBOAS)

	Acciones clase A	Acciones clase B	Capital adicional	Utilidades retenidas	Impuesto complementario	Total de patrimonio
BALANCE AL 1° DE ENERO DE 2021	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	-	-	-	19,575,274	-	19,575,274
DIVIDENDOS DECLARADOS	-	-	-	(9,854,962)	-	(9,854,962)
AJUSTE POR DISOLUCIÓN	-	-	-	46,429	-	46,429
IMPUESTO COMPLEMENTARIO PAGADO	-	-	-	-	106	106
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	60,000	17,627,860	55,277,854	18,073,275	(398)	91,038,591
EMISION DE ACCIONES CLASE B	-	500,004	-	-	-	500,004
UTILIDAD NETA	-	-	-	21,318,742	-	21,318,742
DIVIDENDOS DECLARADOS	-	-	-	(9,145,479)	-	(9,145,479)
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	60,000	18,127,864	55,277,854	30,246,538	(398)	103,711,858

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 2022
(CIFRAS EN BALBOAS)

	2022	2021
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	21,318,742	19,575,274
Ajuste para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:		
Cambio en el valor razonable de las propiedades	(10,074,000)	(6,350,000)
Otros ajustes	-	46,429
Costos financieros	233,087	211,139
Cambios en los activos y pasivos operativos:		
Cuenta por cobrar comerciales - Relacionadas	(5,236,519)	-
Gastos e impuestos pagados por anticipado	-	425
Otros activos	124	5,851
Cuentas por pagar comerciales	19,165	(1,605)
Gastos e impuestos acumulados por pagar	121,231	88,262
Anticipos recibidos de clientes	-	(50,000)
Efectivo generado por las operaciones	6,381,830	13,525,775
Intereses pagados	(233,087)	(211,139)
Flujo de efectivo neto de las actividades de operación	6,148,743	13,314,636
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos bancarios	2,451,845	(1,124,244)
Dividendos pagados	(9,145,479)	(9,854,962)
Emisión de acciones	500,004	1,162,603
Impuesto complementario	-	106
Cuentas por pagar subsidiarias	-	(175,714)
Flujo de efectivo neto de las actividades de financiamiento	(6,193,630)	(9,992,211)
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO	(44,887)	3,322,425
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL COMIENZO DEL AÑO	3,449,958	127,533
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	3,405,071	3,449,958

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

PREMIUM PROPERTIES INTERNATIONAL, S.A.
Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(CIFRAS EN BALBOAS)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Organización y Actividad Principal- Premium Properties International, S.A. (la Empresa) está constituida bajo las leyes de la República de Panamá, según Escritura Pública N.º 3201 del 28 de mayo de 2019 en la Notaría Segunda del Circuito de Panamá; está ubicada Edificio Grupo Silaba, Calle 50 y 64, San Francisco, Ciudad de Panamá. Su actividad económica principal consiste en operar como sociedad de inversión, mediante la venta de distintas clases de acciones, obtiene dinero del público inversionista, a través de pagos únicos o periódicos, con el objetivo de invertir y negociar.

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 Tipo A de sus subsidiarias (en su conjunto el "Grupo") como se describe a continuación:

Subsidiarias	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 64 Este
Platinium Motors, S.A.	500	10	5,000	100%	Condado Del Rey
North Properties, S.A.	500	-	-	100%	Vía Centenario, Comunidad de Summit
Green Coast Development, S.A.	500	-	-	100%	Costa Verde, Chorrera

La Empresa es controladora y tenedora del 100% de las acciones Tipo A 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 de las Sociedades Diamond Motors, S.A., Platinium Motors, S.A., Green Coast Development, 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 Junta Directiva de la Sociedad está conformada de la siguiente manera:

Presidente:	Jack Silvera Azrak
Tesorero:	Ezra Silvera Azrak
Secretario:	Jacobo Abood Abadi Watson
Representante Legal:	Jack Silvera Azrak

Autorización para la emisión de los estados financieros consolidados

Estos estados financieros fueron autorizados por la Junta Directiva y la Gerencia General, para su emisión el 02 de marzo de 2023.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables significativas aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados se presentan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente a todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

a. Base de la presentación **–** Estos estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF´s), emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF´s) requiere el uso de ciertas estimaciones de contabilidad críticas. También requiere que la Administración use su juicio en el proceso de la aplicación de las políticas de contabilidad del Grupo. Las áreas que involucran un alto grado de juicio o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados, se revelan en la Nota D.

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

b. ***Moneda funcional*** **–** Los estados financieros consolidados presentan cifras en (B/.) la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual, está a la par y es de libre cambio con el dólar (US$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar, el dólar (US$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

c. ***Principio de consolidación*** **–** 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.
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

El Grupo 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 Cualquier 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 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 de Grupo y a las participaciones no controladoras. El resultado integral total de las 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 del Grupo.

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

d. ***Estimaciones de contabilidad y juicios críticos*** – 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 más allá del control del Grupo. 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.

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.

e. ***Reconocimiento del ingreso*** – 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 el Grupo.
Los ingresos por alquiler se registrarán con base en el método de devengado, según los términos del contrato respectivo.

El Grupo 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 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.

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 del Grupo 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.

f. ***Reconocimiento del gasto*** – 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.

g. ***Propiedad 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.

h. Deterioro de activos no financieros – Los valores en libros de los activos no financiero de la entidad son revisados a la fecha del estado consolidado de situación financiera para determinar si existe un deterioro en su valor. Si dicho deterioro existe, el valor recuperable del activo es estimado y se reconoce su perdida por deterioro igual a la diferencia ente el valor en libros del activo y su valor estimado de recuperación. La pérdida de deterioro en el valor de un activo se reconoce como gasto en el estado consolidado de resultados integrales.

i. Valor razonable de instrumentos financieros – 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.

j. Efectivo y equivalente de efectivo – Para propósito del estado consolidado de flujos de efectivo, los equivalentes de efectivo incluyen depósitos a la vista y depósitos a plazo en bancos con vencimientos originales a tres meses o menos.

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

l. ***Préstamos y sobregiros bancarios*** **–** Los préstamos bancarios y sobregiros que devengan intereses son registrados cuando se reciben, neto de los costos directos de emisión.

Los cargos financieros, (incluyendo primas por pagar sobre liquidación o redención), son registrados sobre una base de acumulación y son sumados al valor de registro del instrumento si es que no han sido cancelados en el período en que se generaron.

m. ***Clasificación de pasivos entre corriente y no corriente*** **–** En el estado consolidado de situación financiera los pasivos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como pasivos corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como pasivos no corrientes las de vencimiento superior a dicho período.

n. ***Instrumento 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 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.

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

El Grupo 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. EFECTIVO EN BANCOS

Comprende efectivo en bancos mantenido por el Grupo para la función de tesorería. El valor en libros de estos activos se aproxima al valor razonable.

	2022	2021
Banco General, S.A.	3,382,982	3,399,958
MMG Bank	22,089	50,000
Total	3,405,071	3,449,958

El riesgo de crédito sobre los fondos líquidos propiedad del Grupo está limitado, debido a que los fondos se encuentran depositados en instituciones bancarias reconocidas.

4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

A continuación, se presenta el análisis de la antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales, al 31 de diciembre:

	2022	2021
Análisis de antigüedad según facturación:		
Relacionadas:		
De 1 a 30 días	5,236,519	-

Riesgo de Crédito

Los principales activos financieros de la Empresa son saldos de efectivo y cuentas por cobrar comerciales, que representan la exposición máxima de la Empresa al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo de crédito de la Empresa es atribuible principalmente a sus cuentas por cobrar comerciales con relacionadas. Los importes se reflejan en el estado de situación financiera neto sin provisiones para posibles cuentas incobrables.

Las cuentas por cobrar comerciales con relacionadas no generan intereses y tiene fecha de vencimiento dentro del primer trimestre 2023.

5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El detalle de las propiedades de inversión se presenta a continuación:

	2022	2021
Valor razonable de las propiedades de inversión	100,451,000	90,377,000
Saldo al 1 de enero	90,377,000	84,027,000
Adquisión de propiedad de inversión	4,300,000	-
Ganancia por revaluación	5,774,000	6,350,000
Saldo al 31 de diciembre	100,451,000	90,377,000

Todas las propiedades de inversión del Grupo se conservan bajo los intereses de dominio absoluto.

El valor razonable de las propiedades de inversión del Grupo registradas al 31 de diciembre se obtuvo a través de avalúos realizados en diciembre de 2022, 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 año. 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.

Enfoque de costos con información de mercado para terrenos:

El Grupo 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).

	Valor razonable 2022	Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entradas principales
Activo no financiero			
Propiedad de inversión	100,451,000	Nivel 3	Enfoque de costos con información de mercado para terrenos

	Valor razonable 2021	Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entradas principales
Activo no financiero			
Propiedad de inversión	90,377,000	Nivel 3	Enfoque de costos con información de mercado para terrenos

No hubo transferencias entre el Nivel 1 y 2 durante el año.

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

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.
		Los costos unitarios de construcción utilizados están en un rango de entre $200 y $3,050 US/m2 en 2022.	

El Grupo comprometió los activos de Premium Properties International, S.A. sobre la finca No. 26158 y 20076; y la subsidiaria Green Coast Development, S.A. finca No. 30198572, que representan el 21% de los activos totales, como garantía de facilidades de crédito otorgadas al Grupo. Ver nota No. 6.

El Grupo recibe ingresos por arrendamiento provenientes de las propiedades de inversión, todas las cuales están bajo arrendamientos operativos, ascienden a B/. 16,069,389 para 2022 (2021: B/. 13,649.536). Los gastos de operación directamente relacionados a las propiedades de inversión fueron por B/. 299,621 para 2022 (2021: B/. 269,514). Véase nota 8.

6. PRÉSTAMO BANCARIOS

El detalle de los préstamos por pagar al 31 de diciembre se presenta a continuación:

	2022	2021
Banco General, S.A.	5,145,433	2,693,588
Menos: porción corriente	(1,630,573)	(387,524)
Proción no corriente	3,514,860	2,306,064

Préstamos por pagar de Premium Properties International, S.A. se detallan a continuación:

BANCO GENERAL, S.A.

Préstamo hipotecario comercial adquirido 2022, concedido por un valor de B/. 3,870,000, para la compra de un terreno sobre la finca No. 26158 y No. 20076, letras mensuales a capital e interés de B/. 42,156, tasa de intereses de 4.54% más FECI, con vencimiento en septiembre de 2026. Garantizado con primera hipoteca sobre la finca adquirida.

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

BANCO GENERAL, S.A.

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.

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.

7. CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar se detallan a continuación:

	2022	2021
Cuentas por pagar comerciales	27,190	8,025

Las cuentas por pagar comerciales y otras comprenden principalmente montos pendientes por compras comerciales y costos que se están efectuando. El período de crédito promedio tomado para compras comerciales es de 30 días.

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

8. GASTOS E IMPUESTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre los gastos acumulados por pagar están compuestos de la siguiente manera:

	2022	2021
Tesoro Nacional ITBMS por pagar	209,493	88,262

9. CAPITAL EN ACCIÓN

Se detalla a continuación, un desglose del capital en acciones, al 31 de diciembre de 2022:

Tipo de acciones	Autorizadas	Valor nominal B/.	Emitidas y en circulación	Total (neto de costos de emisión)
A	6,000	1	60,000	60,000
B	10,000,000	6.14	2,952,723	18,127,864

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.

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 27 de enero de 2022 se declaró dividendos a razón de B/: 0.76498088 por acción de todas las acciones clase B registradas al 31 de diciembre 2021.

El 26 de abril de 2022 se declaró dividendos a razón de B/: 0.77160821 por acción de todas las acciones clase B registradas al 31 de marzo 2022.

El 28 de julio de 2022 se declaró dividendos a razón de B/: 0.74006332 por acción de todas las acciones clase B registradas al 30 de junio 2022.

El 24 de octubre de 2022 se declaró dividendos a razón de B/: 0.82749849 por acción de todas las acciones clase B registradas al 30 de septiembre 2022.

UTILIDAD POR ACCIÓN

La utilidad por acción común es presentada como sigue:

	2022	**2021**
Saldo al inicio de acciones en circulación	17,627,857	16,465,257
Emisión de nuevas acciones en circulación al final del año	500,004	1,162,600
(tipo B)	18,127,861	17,627,857
Cálculo de la utilidad por acción:		
Utilidad neta	21,318,567	19,575,274
Total acciones en circulación (tipo B)	2,952,723	2,939,565
Utilidad por acción - básica y diluida	7.22	6.66

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. INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

El Grupo recibe ingresos por arrendamiento provenientes de las propiedades de inversión, todas las cuales están bajo arrendamientos operativos, ascienden a B/. 16,069,389 para 2022 (2021: B/. 13,649,536)

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.
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:

	2022	**2021**
Año 1	16,069,389	13,649,536
Año 2	10,546,570	10,390,709
Año 3	10,704,768	10,546,570
Año 4	10,865,340	10,704,768
Año 5 y posteriores	11,028,320	10,865,340

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

	2022	**2021**
Ingreso por arrendamientos operativos	16,069,389	13,649,536

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022 es de B/.100,451,000, el cual, está conformado por las siguientes fincas que se detalla a continuación:

Subsidiarias	M2	Finca	Costo Inicial	Valor de los avaluos	Cambio en el valor razonable
	3,106	29270			
Diamond Motors, S.A.	3,495	33656	3,231,422	24,300,000	15,268,578
	535	302844442			
Green Coast Development, S.A.	10,198	30198572	7,854,614	15,000,000	7,145,386
North Properties, S.A.	57,858	207059	5,875,789	11,572,000	5,696,211
Platinium Motors, S.A.	8,010	69880	741,401	15,500,000	14,258,599
Premium Properties International, S.A.	12,545	187313	7,651,061	19,000,000	10,548,939
Premium Properties International, S.A.	2,500	414432	1,584,903	3,665,000	2,015,097
Premium Properties International, S.A.	1,121	367580	1,179,639	1,457,000	165,360
Premium Properties International, S.A.	1,217	367581	1,280,316	1,582,000	179,684
Premium Properties International, S.A.	1,073	26158	1,322,975	4,300,000	-
Premium Properties International, S.A.	2,378	20076	2,977,025	4,075,000	-
Total	**100,585**		**33,699,145**	**100,451,000**	**55,277,854**

Contrato de alquiler como arrendador:

El Grupo mantiene contratos de alquileres como arrendador para todas las propiedades de inversión con su 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 fueron por B/. 16,069,389 (2021: B/.13,649,536).

11. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

Los gastos generales y administrativos se presentan a continuación:

	2022	2021
Impuestos generales	128,048	125,457
Servicios administrativos	99,000	102,000
Honorarios profesionales y legales	50,250	23,733
Comisiones	17,000	13,453
Membresías y suscripciones	2,819	2,812
Otros gastos	2,504	2,059
Total	299,621	269,514

12. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Las declaraciones del impuesto sobre la renta, inclusive la del año terminado el 31 de diciembre de 2022, 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.

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

13. 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 el Grupo 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 del Grupo y de todo el mercado.

El Grupo estableció un marco integral de políticas y control para gestionar el riesgo de liquidez. La Administración del Grupo 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, el Grupo cuenta con el respaldo su accionista en caso de cualquier desfase de flujo de efectivo.

Riesgo de tasa de interés

El Grupo no mantiene activos financieros importantes que generan ingresos por intereses; por lo tanto, sus flujos de caja operativos son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado.

El cuadro a continuación resume la exposición de los pasivos financieros con base en lo que ocurra primero entre la nueva fijación de tasa contractual o la fecha de vencimiento.

2022	Total	Hasta 1 Año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros					
Préstamo por pagar	5,145,433	1,630,573	570,588	830,254	2,114,018
Total de pasivos financieros	5,145,433	1,630,573	570,588	830,254	2,114,018

2021	Total	Hasta 1 Año	De 1 a 2 años	De 2 a 5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros					
Préstamo por pagar	2,693,588	387,524	585,598	1,720,466	-
Total de pasivos financieros	2,693,588	387,524	585,598	1,720,466	-

Riesgo de mercado

El Grupo no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022. El Grupo tampoco cuenta con instrumentos financieros o valores de capital que la expongan al riesgo de mercado al finalizar el año.

Administración del riesgo de capital

Los objetivos principales del Grupo al administrar el capital son mantener su capacidad de continuar como un negocio en marcha para generar retornos al accionista, así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca los costos de obtención de capital. Para mantener una estructura de capital óptima, se toman en consideración factores como: monto de dividendos a pagar, retorno de capital al accionista o emisión de acciones.

14. 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. El Grupo 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 el Grupo 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).

- Con base en técnicas de valuación internas de descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valoración, utilizando variables estimadas por el Grupo 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 del Grupo 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:

2022	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total de activos
Activos Financieros					
Efectivos	3,405,071	-	-	3,405,071	3,405,071
Cuentas por cobrar comerciales	5,236,519	-	-	5,236,519	5,236,519
Total de activos financieros	8,641,590	-	-	8,641,590	8,641,590
Pasivos financieros					
Préstamo por pagar de pasivos financieros	5,145,433	-	-	5,145,433	5,145,433
Total de pasivos financieros	5,145,433	-	-	5,145,433	5,145,433

2021	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total de activos
Activos Financieros					
Efectivos	3,449,958	-	-	3,449,958	3,449,958
Total de activos financieros	3,449,958	-	-	3,449,958	3,449,958
Pasivos financieros					
Préstamo por pagar de pasivos financieros	2,693,588	-	-	2,693,588	2,693,588
Cuentas por pagar subsidiarias	2,900	-	-	2,900	2,900
Total de pasivos financieros	2,696,488	-	-	2,696,488	2,696,488

15. EVENTOS POSTERIORES

El Grupo ha evaluado eventos posteriores al 31 de diciembre de 2022 para conocer la necesidad de un posible reconocimiento o divulgación en estos estados financieros. Dichos eventos fueron evaluados hasta el 02 de marzo de 2023, la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para ser emitidos la Administración determino que no existen eventos posteriores relevantes que mencionar.

* * * * * *

PREMIUM PROPERTIES INTERNATIONAL, S.A.
Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(CIFRAS EN BALBOAS)

	INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA DE CONSOLIDACIÓN 2022							
	PREMIUM PROPERTIES INTERNATIONAL, S.A.	**DIAMOND MOTORS, S.A.**	**PLATINUM MOTORS, S.A.**	**GREEN COAST DEVELOPMENT, S.A.**	**NORTH PROPERTIES, S.A.**	**TOTAL**	**AJUSTES DE CONSOLIDACIÓN**	**CONSOLIDACIÓN**
ACTIVOS								
ACTIVOS CORRIENTES:								
Efectivo en banco	3,405,071	-	-	-	-	3,405,071	-	3,405,071
Cuenta por cobrar comerciales:								
Partes relacionadas	5,236,519	-	-	-	-	5,236,519	-	5,236,519
Gastos e impuestos pagados por anticipado	-	861	2,741	161	213	3,976	-	3,976
Total de activos corrientes	8,641,590	861	2,741	161	213	8,645,566	-	8,645,566
ACTIVOS NO CORRIENTES:								
Propiedad de inversión	34,079,000	24,300,000	15,500,000	15,000,000	11,572,000	100,451,000	-	100,451,000
Inversión en subsidiaria	10,000	-	-	-	-	10,000	(10,000)	-
Cuentas por cobrar partes relacionadas	6,636,307	551	-	-	-	6,636,858	(6,636,858)	-
Otros activos	-	308	-	-	-	308	-	308
Total Activos No Corrientes	40,725,307	24,300,859	15,500,000	15,000,000	11,572,000	107,098,166	(6,646,858)	100,451,308
TOTAL DE ACTIVOS	**49,366,897**	**24,301,720**	**15,502,741**	**15,000,161**	**11,572,213**	**115,743,732**	**(6,646,858)**	**109,096,874**
PASIVOS Y PATRIMONIO								
PASIVOS								
PASIVOS CORRIENTES:								
Préstamo por pagar (porción corriente con vencimiento dentro de un año)	259,666	-	-	1,370,907	-	1,630,573	-	1,630,573
Cuentas por pagar comerciales	27,190	-	-	-	-	27,190	-	27,190
Gastos e impuestos acumulados por pagar	209,493	-	-	-	-	209,493	-	209,493
Total de pasivos corrientes	496,349	-	-	1,370,907	-	1,867,256	-	1,867,256
PASIVO NO CORRIENTE:								
Porción a largo plazo con vencimiento a más de un año	3,514,860	-	-	-	-	3,514,860	-	3,514,860
Cuentas por pagar subsidiarias	-	160,203	439,780	4,603,149	1,436,626	6,639,758	(6,636,858)	2,900
Total de pasivos no corrientes	3,514,860	160,203	439,780	4,603,149	1,436,626	10,154,618	(6,636,858)	3,517,760
TOTAL DE PASIVOS	4,011,209	160,203	439,780	5,974,056	1,436,626	12,021,874	(6,636,858)	5,385,016
PATRIMONIO:								
Capital en acciones clase A	60,000	5,000	5,000	-	-	70,000	(10,000)	60,000
Capital en acciones clase B	11,146,569	1,283,638	-	1,222,022	4,475,635	18,127,864	-	18,127,864
Capital adicional aportado	12,731,275	15,227,581	14,392,021	7,231,015	5,695,962	55,277,854	-	55,277,854
Utilidades Retenidas	21,417,844	7,625,311	666,299	573,081	(35,997)	30,246,538	-	30,246,538
Impuesto complementario	-	(13)	(359)	(13)	(13)	(398)	-	(398)
Total de Patrimonio	**45,355,688**	**24,141,517**	**15,062,961**	**9,026,105**	**10,135,587**	**103,721,858**	**(10,000)**	**103,711,858**
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO	**49,366,897**	**24,301,720**	**15,502,741**	**15,000,161**	**11,572,213**	**115,743,732**	**(6,646,858)**	**109,096,874**

PREMIUM PROPERTIES INTERNATIONAL, S.A.
(Panamá, República de Panamá)

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(CIFRAS EN BALBOAS)

	INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA DE CONSOLIDACIÓN 2022							
	PREMIUM PROPERTIES INTERNATIONAL, S.A.	**DIAMOND MOTORS, S.A.**	**PLATINUM MOTORS, S.A.**	**GREEN COAST DEVELOPMENT, S.A.**	**NORTH PROPERTIES, S.A.**	**TOTAL**	**AJUSTES DE CONSOLIDACIÓN**	**CONSOLIDACIÓN**
INGRESOS:								
Ingresos por alquiler	16,069,389	-	-	-	-	16,069,389	-	16,069,389
GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS	(238,932)	(18,266)	(22,520)	(10,241)	(9,662)	(299,621)	-	(299,621)
CAMBIO VALOR RAZONABLE PROPIEDAD DE INVERSIÓN	4,874,000	400,000	500,000	-	-	5,774,000	-	5,774,000
COSTOS FINANCIEROS	(105,506)	-	-	(127,581)	-	(233,087)	-	(233,087)
INTERESES GANADOS	8,061	-	-	-	-	8,061	-	8,061
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	**20,607,012**	**381,734**	**477,480**	**(137,822)**	**(9,662)**	**21,318,742**	**-**	**21,318,742**

----------DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA----------

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veinticuatro (24) días del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), ante mí Licenciada **PAOLA CALENKERIS HUERTAS**, Notaria Pública Segunda, Primera Suplente del Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho-cuatrocientos sesenta y dos-trescientos noventa y cinco (8-462-395), comparecieron personalmente: **JACK SILVERA AZRAK**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho – doscientos cuarenta y siete – doscientos cuarenta y nueve (8-247-249), **JACOBO ABOOD ABADI WATSON**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal PE- cuatro – cuatrocientos cuarenta y tres (PE-4-443), actuando en sus condiciones de Presidente y Secretario respectivamente de **PREMIUM PROPERTIES INTERNATIONAL, S.A.**, sociedad anónima inscrita al folio 155680467 de la Sección Mercantil del Registro Público; y, **JORGE ENRIQUE MORGAN VALLARINO,** varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho-doscientos cincuenta y nueve - cuatrocientos ochenta y nueve (8-259-489); y, **ALEJANDRO CIFUENTES,** varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho- ochocientos cincuenta y cinco – cuatrocientos cuarenta y dos (8-855-442), actuando en sus condiciones de Presidente y Ejecutivo Principal del Administrador, respectivamente, de **MMG ASSET MANAGEMENT CORP.**, sociedad anónima inscrita a ficha 382995 y documento 132223 de la Sección Mercantil del Registro Público y autorizada para actuar como Administrador de Sociedades de Inversión por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución No. CNV- ciento treinta y cinco- cero seis (CNV-135-06) del siete (07) de junio de dos mil seis (2006), la cual ejerce el cargo de Administrador de Inversiones de **PREMIUM PROPERTIES INTERNATIONAL, S.A.**; todos vecinos de la ciudad de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero-dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, los siguiente: ----------

Que hemos revisado los Estados Financieros Anuales correspondientes al **AÑO FISCAL DE**

2022. ----------

b. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) modificado por la Ley sesenta y siete (67) de dos mil once (2011) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas. ----------

c. Que, a nuestro juicio, los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **PREMIUM PROPERTIES INTERNATIONAL, S.A.,** para el período correspondiente al año fiscal del primero (1) de enero de dos mil veintidós (2022) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidós (2022).----------

c. Que los firmantes: ----------

d.1 Somos responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa: ----------

d.2 Hemos diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **PREMIUM PROPERTIES INTERNATIONAL, S.A.,** y sus subsidiarias consolidadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados. ----------

d.3 Hemos evaluado la efectividad de los controles internos de **PREMIUM PROPERTIES INTERNATIONAL, S.A.,** dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros. ----------

d.4 Hemos presentado en los Estados Financieros nuestras conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.

d. Que hemos revelado a los auditores de **PREMIUM PROPERTIES INTERNATIONAL, S.A.,** lo siguiente: ----------

Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **PREMIUM**

PROPERTIES INTERNATIONAL, S.A., para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos. Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **PREMIUM PROPERTIES INTERNATIONAL, S.A.** ----------

Que hemos revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **PREMIUM PROPERTIES INTERNATIONAL, S.A.**, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa.----------

Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores.----------

Leída como les fue esta declaración a los comparecientes en presencia de los Testigos Instrumentales, ZORAIDA DE VERGARA, con cedula de identidad personal número ocho-ciento treinta y siete- trescientos uno (8-137-301) y ALLISON BROWN VEGA, con cédula número ocho-mil diez – dos mil cinco (8-1010-2005), ambos mayores de edad, panameños, vecinos de esta ciudad, ambos mayores de edad y vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, quienes la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia, ante mí, la Notaria que doy fe.----------

Jack Silvera Azrak

Jacobo Abood Abadi Watson

Jorge Enrique Morgan Vallarino

Alejandro Cifuentes

Zoraida de Vergara

Licda. Paola Calenkeris Huertas
Notaria Segunda Primera Suplente

Allison Brown Vega