Premium Properties International, S.A. y Subsidiarias

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Interinos Consolidados

por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022
(Con informe del Contador Público)

Premium Properties International, S.A. y Subsidiarias

Contenido **Página**

Informe del Auditor independiente	1 - 2
Estado consolidado de situación financiera	3
Estado consolidado de ganancia o pérdida	4
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	5
Estado consolidado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros consolidados	7 - 21

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 2022, 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 2022, su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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 2022, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

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

Karla Mendoza
CPA 0339
15 de febrero de 2023

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
Cuentas por cobrar		5,236,499	-
Gastos e impuestos pagados por anticipado	4	3,967	3,976
Total activos corrientes		8,645,537	3,453,934
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades 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		109,096,845	93,831,366
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Préstamo por pagar (porción corriente con vencimiento dentro de un año)	6	831,590	387,524
Cuentas por pagar comerciales		27,170	8,025
Gastos e impuestos acumulados por pagar		209,486	88,262
Total pasivos corrientes		1,068,246	483,811
PASIVOS NO CORRIENTES			
Porción a largo plazo con vencimiento a más de un año	6	4,313,843	2,306,064
Cuentas por pagar subsidiarias		2,900	2,900
Cuentas por pagar accionistas		-	-
Total de pasivos no corrientes		4,316,743	2,308,964
TOTAL DE PASIVOS		5,384,989	2,792,775
PATRIMONIO			
Capital en acciones clase A	7	60,000	60,000
Capital en acciones clase B	7	18,127,861	17,627,860
Capital adicional aportado		55,099,800	55,277,854
Utilidad Acumulada		30,424,592	18,073,275
Impuesto complementario		(398)	(398)
Total de patrimonio		103,711,856	91,038,591
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO		109,096,845	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
SEMESTRE TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(CIFRAS EN BALBOAS)

	Notas	2022	2021
INGRESOS:			
Ingresos por alquiler		16,069,389	13,649,536
GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS		(299,621)	(269,514)
CAMBIO VALOR RAZONABLE PROPIEDAD DE INVERSIÓN	5 y 10	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
SEMESTRE TERMINADO AL 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	8,306,533	(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**	**18,073,274**	**(398)**	**91,038,591**
EMISION DE ACCIONES CLASE B		500,004				500,004
CAMBIO EN CAPITAL ADICIONAL						-
UTILIDAD NETA				21,496,797		21,496,797
DIVIDENDOS DECLARADOS				(9,145,481)		(9,145,481)
AJUSTE POR DISOLUCIÓN			(178,054)	-		(178,054)
IMPUESTO COMPLEMENTARIO PAGADO					-	-
BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2022	60,000	18,127,864	55,099,800	30,424,590	(398)	103,711,855

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
SEMESTRE TERMINADO AL 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	(5,774,000)	(6,350,000)
Otros ajustes	-	46,432
Costos financieros	233,087	211,139
Cambios en los activos y pasivos operativos:		
(Aumento) disminución de cuentas por cobrar comerciales y otras	(5,236,500)	-
Gastos e impuestos pagados por anticipado	9	425
Otros activos	124	5,851
Cuentas por cobrar otras	-	-
Cuentas por pagar comerciales	19,145	(1,605)
Gastos e impuestos acumulados por pagar	121,224	88,262
Anticipos recibidos de clientes	-	(50,000)
Cuentas por pagar	-	-
Efectivo generado por las operaciones	10,681,832	13,525,778
Intéreses pagados	(233,087)	(211,139)
Flujo de efectivo neto de las actividades de operación	10,448,745	13,314,639
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades, equipo, mobiliario y mejoras	(4,300,000)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(4,300,000)	-
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos bancarioas	2,451,845	(1,124,244)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	-	-
Dividendos pagados	(9,145,481)	(9,854,962)
Emisión de acciones	500,004	1,162,600
Impuesto complementario	0	106
Cuentas por pagar subsidiarias	(0)	(175,714)
Cuentas por pagar accionista	-	-
Flujo de efectivo neto de las actividades de financiamiento	(6,193,632)	(9,992,214)
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO	(44,886)	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	3,405,072	3,449,958

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

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, Chiriquí
Green Coast Development, S.A.	500	-	-	100%	Costa Verde, Chorrera
Desarrollo Veintiuno, S.A.	500	-	-	100%	P.H. Santa María Business District Derivado
Desarrollo Veintidós, S.A.	500	-	-	100%	P.H. Santa María Business District Derivado
North Properties, S.A.	500	-	-	100%	Vía Centenario, Comunidad de Summit
Grupo Ciento Treinta, S.A.	500	-	-	100%	Condado del Rey
Total	4,500		10,000		

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

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

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.

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.

2. 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:

2.1 Declaración de cumplimiento

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

2.2 Base de preparación

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.

i. 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 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.

2.3 Principio de consolidación

2.3.1 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 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.

2.4 Efectivo

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

2.5 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.

2.6 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.

2.7 Pasivos financieros y capital

2.7.1 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.

2.7.2 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.

2.8 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.

2.8.1 Ingresos por alquiler de locales

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

2.9 Arrendamientos

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.

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.

2.10 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.

2.11 Juicios esenciales al aplicar las políticas contables

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 5.

3. Efectivo en banco

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

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

4. Gastos e impuestos pagados por anticipado

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

	Dic. 2022	2021
Impuesto S/R Estimado	3,976	3,976
	3,976	**3,976**

5. Propiedades de inversión

	Dic. 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
Adquisición de propiedades	4,300,000	-
Ganancia (Pérdida) 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 de 2022 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.

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.

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

	Dic.2021	Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entradas principales
Activo no financiero			
Propiedades 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 semestre terminado el 31 de diciembre de 2022.

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.

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 recibe ingresos por arrendamiento provenientes de las propiedades de inversión, todas las cuales están bajo arrendamientos operativos, ascienden a B/.16,069,389, para el año terminado el 31 de diciembre de 2022 (2021 B/.13,649,536).

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.

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	10,390,709	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
	53,535,708	**56,156,924**

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

	Dic.2022	Dic. 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:

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	24,300,000	21,068,578
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	15,500,000	14,758,599
Premium Properties International,	12545	187313	7,651,061	19,000,000	11,348,939
Premium Properties International,	2500	414432	1,584,903	3,665,000	2,080,097
Premium Properties International,	1121	367580	1,179,639	1,457,000	277,361
Premium Properties International,	1217	367581	1,280,316	1,582,000	301,684
Premium Properties International, S.A.	3488	20076 26158	4,300,000	8,375,000	4,075,000
	104,073		**33,699,145**	**100,451,000**	**66,751,855**

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 2022 quién es el propietario final.

Mediante la escritura pública 4206 del 22 de julio de 2022, se celebra la compra venta de las fincas 20076 y 26158.

Los informes de avalúos de propiedades de inversión se encuentran valorizados según demanda, tienen fecha de diciembre del 2022, 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 ingresos por alquiler de propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022 fueron por B/.16,069,389 (2021 B/.13,649,536).

6. Préstamos por pagar

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantiene préstamos bancarios por pagar, los cuales se detallan a continuación:

	Dic. 2022	Dic. 2021
Banco General, S.A.	5,145,433	2,693,588
Menos: Porción corriente	(831,590)	(487,201)
Porción no corriente	4,313,843	2,206,388

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/. 3,220,000, para la compra de un terreno sobre la finca No. 30198572, letras mensuales a capital e interés de B/. 120,855, tasa de intereses de 5.75% más FECI, con vencimiento en agosto de 2029. Garantizado con primera hipoteca sobre la finca adquirida.

Préstamo por pagar a nombre de Premium Properties International, S.A., se detalla a continuación:

Préstamo hipotecario comercial adquirido en agosto de 2022, por un valor de B/. 3,870,000, para la compra de dos fincas N° 20076 y 26158, con letras mensuales de $42,156.14, con tasa de intereses de 5.5% más FECI, con vencimiento en agosto de 2032.

	Dic.2022	Dic. 2021
Saldo inicial	2,693,588	3,817,832
Nuevos financiamientos	3,870,000	-
Pagos de préstamos	(1,418,155)	1,124,244
	5,145,433	2,693,588

7. Capital en acciones

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

	Autorizadas	Emitidas	Valor nominal	Emitidas y en circulación	Total (neto de costos de emision)
Acciones Tipo A	60,000	60,000	1.00	60,000	60,000
Acciones Tipo B	10,000,000	2,952,723	6.14	2,952,723	18,127,861
					18,187,861

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/.6.14 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.

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 8 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 14 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 7 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.

8. Ganancia por acción

La ganancia por acción común es presentada como sigue:

	Dic. 2022	Dic. 2021
Saldo al inicio de acciones en circulación	17,627,857	16,465,257
Emisión de nuevas acciones en circulación (tipo B)	500,004	1,162,600
	18,127,861	17,627,857
Cálculo de la ganancia por acción:		
Ganancia del período	21,318,742	19,575,274
Total acciones en circulación (tipo B)	2,952,723	2,939,565
Ganancia 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.

9. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta, inclusive la del año terminado el 31 de diciembre de 2021, 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.

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).

10. 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).
- 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.

11. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2022 fueron aprobados por la Junta Directiva y autorizados para su emisión el 15 de febrero de 2022.

******