

**ADMINISTRADORA E INMOBILIARIA, S.A.**  
ESTADOS FINANCIEROS E  
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

M.P.  
SMA

**ADMINISTRADORA E INMOBILIARIA, S.A.**

Informe de los Auditores Independientes y  
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021

---

**Contenido**

	<b><u>Páginas</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 4
Estado de Situación Financiera	5
Estado de Resultados	6
Estado de Cambios en el Patrimonio	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9 - 21

*m.r.*  
*me*



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Señores  
Junta Directiva  
**ADMINISTRADORA E INMOBILIARIA, S.A.**  
Panamá, República de Panamá

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de Administradora e Inmobiliaria, S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas de los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Administradora e Inmobiliaria, S.A y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### **Base de la Opinión**

Hemos efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía 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 de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

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

## **Asuntos Claves de Auditoría**

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido lo más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

## **Énfasis en el asunto**

Transacciones con partes relacionadas.

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención a la Nota No.5 a los estados financieros y al hecho de que la Compañía mantiene transacciones con partes relacionadas.

## **Responsabilidades de la Administración y de los Encargados de la Gerencia de la Compañía sobre los Estados Financieros**

La Administración y la Gerencia son responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración y la Gerencia son responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, en su caso, los asuntos relativos a su continuidad y utilizando las bases contables de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar las Compañías o de cesar operaciones, o no tiene otra alternativa más realista de hacerlo.

Los encargados de la Gerencia y la Administración son responsables de la Supervisión de proceso de información financiera de la Compañía.

## **Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financiero o, si dicha información a revelar es suficiente o no, para modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, estructural y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si dichos estados financieros representan las transacciones subyacentes y eventos de manera que logren la presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia suficiente y apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la entidad o actividades de negocio que conforman la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía.

Nos comunicamos con los encargados de la Administración y Gerencia de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante de control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

M.R.  
mu

### Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento de la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Atendiendo específicamente el Capítulo III "Ejercicio de la Profesión", Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.
- El socio de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Luis Oscar Navarro con número de idoneidad de Contador Público Autorizado (C.P.A.) #3359.

*Alchurra, Navarro & Asociados*

31 de marzo de 2022  
Panamá, República de Panamá

*Luis Oscar Navarro*

Luis Oscar Navarro  
Socio  
C.P.A. 3359

*M.R*  
*JME*

**ADMINISTRADORA E INMOBILIARIA, S.A.**

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2021

(Cifras en balboas)

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo	4	2,373	2,500
<b>Total de activos</b>		<b>2,373</b>	<b>2,500</b>
<b>Pasivos y Patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas por pagar proveedores		540	-
Impuestos y gastos acumulados por pagar		-	510
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<b>540</b>	<b>510</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Préstamos por pagar partes relacionadas	5	51,901	49,188
<b>Total de pasivos</b>		<b>52,441</b>	<b>49,698</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital	6	10,000	10,000
Cuentas por cobrar accionistas		(10,000)	(10,000)
Déficit acumulado		(50,068)	(47,198)
<b>Total de patrimonio</b>		<b>(50,068)</b>	<b>(47,198)</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>2,373</b>	<b>2,500</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

M.R  
nu

**ADMINISTRADORA E INMOBILIARIA, S.A.**

Estado de Resultados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en balboas)

---

	<u>Notas</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Gastos:</b>			
Generales y administrativos	7	<u>2,870</u>	<u>14,433</u>
<b>Pérdida</b>		<u><b>(2,870)</b></u>	<u><b>(14,433)</b></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

M.R.  
me



**ADMINISTRADORA E INMOBILIARIA, S.A.**

Estado de Cambios en el Patrimonio  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en balboas)

	<u>Capital</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Cuentas por cobrar accionistas</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 diciembre de 2019	10,000	(32,765)	(10,000)	(32,765)
Pérdida - 2020	-	(14,433)	-	(14,433)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>10,000</b>	<b>(47,198)</b>	<b>(10,000)</b>	<b>(47,198)</b>
Pérdida - 2021	-	(2,870)	-	(2,870)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>10,000</b>	<b>(50,068)</b>	<b>(10,000)</b>	<b>(50,068)</b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

*M.R.*  
*M.R.*

**ADMINISTRADORA E INMOBILIARIA, S.A.**

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en balboas)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Pérdida	(2,870)	(14,433)
Ajustes por:		
Cambios en los activos y pasivos de operación:		
Cuentas por pagar proveedores	540	-
Impuestos y gastos acumulados por pagar	(510)	510
	<u>(2,840)</u>	<u>(13,923)</u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación</b>	<b>(2,840)</b>	<b>(13,923)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Préstamos por pagar partes relacionadas	<u>2,713</u>	<u>16,423</u>
	<u>2,713</u>	<u>16,423</u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento</b>	<b>2,713</b>	<b>16,423</b>
(Disminución) aumento de efectivo	(127)	2,500
Efectivo al inicio del año	<u>2,500</u>	<u>-</u>
<b>Efectivo al final del año</b>	<b><u>2,373</u></b>	<b><u>2,500</u></b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

M.R.  
mu

## **ADMINISTRADORA E INMOBILIARIA, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en balboas)

---

### **1. Información corporativa**

Administradora e Inmobiliaria, S.A. es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No. 33,728 (treinta y tres mil setecientos veintiocho), inscrita en Folio No.155688895, de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, con fecha el 11 de diciembre de 2019.

La Empresa está en una etapa preoperativa, debido a que su objetivo central es convertirse en una empresa emisora de deuda pública. Este proceso iniciará formalmente en el primer semestre del año 2022, donde se tiene destinado salir al mercado público.

Las oficinas principales están localizadas en Calle 50, Edificio Tower Financial Center, Piso 51, República de Panamá.

Los estados financieros fueron aprobados por la Administración y autorizados para su emisión el 31 de marzo de 2022.

### **2. Resumen de políticas de contabilidad más significativas**

#### **2.1. Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros de Administradora e Inmobiliaria, S.A, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### **2.2. Base de preparación**

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere que la Compañía efectúe un número de estimaciones y supuestos que afectan los montos reportados de activos y pasivos a la fecha de los estados financieros, y los montos de ingresos y gastos reportados durante el período. Los resultados reales y las cuentas por cobrar pueden diferir de estas estimaciones, pero no se prevé que sean importes significativos.

#### **2.3. Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros presentan cifras en balboas (B/.), que es 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.

M.R.  
y me

## **ADMINISTRADORA E INMOBILIARIA, S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en balboas)

---

### **2.4. Uso de estimaciones y supuestos**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere que la Gerencia realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

#### **2.4.1 Supuesto e incertidumbre en las estimaciones**

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material, se presenta a continuación:

#### **2.4.2 Medición de los valores razonables**

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Compañía requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

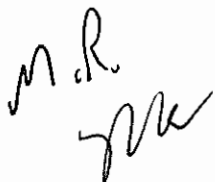
La Compañía cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye Directivos que tienen la responsabilidad general por la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables Nivel 3.

Los Directivos 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 Directivos evalúan la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonables dentro del que deberían calificarse esas valorizaciones.

Los asuntos de valoración significativos son informados a la Junta Directiva de la Compañía.

Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).



## **ADMINISTRADORA E INMOBILIARIA, S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en balboas)

---

Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables)

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercado si las variables usadas para medir el valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonables que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

La Compañía reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del año sobre el que se informa, durante el período que ocurrió el cambio.


### **2.4.3 Medición del valor razonable**

La NIIF 13 establece un marco único para medir el valor razonable y hacer revelaciones sobre las mediciones del valor razonable cuando estas mediciones son requeridas o permitidas por otras Normas Internacionales de Información Financiera. Unifica la definición de valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Reemplaza y expande los requerimientos de revelación relacionados con las mediciones del valor razonable incluidas en otras Normas Internacionales de Información Financiera, incluida la Norma Internacional de Información Financiera No.7. Como resultado, la Compañía ha incluido revelaciones adicionales en este sentido (Véase Nota No.9).

### **2.5. Instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado de situación financiera de la Compañía cuando éstos se han convertido en parte obligada contractual del instrumento.

- Efectivo – está representado por el dinero en efectivo. Estos activos financieros están valuados al valor razonable con cambios en resultado a la fecha del estado de situación financiera. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo es presentado por la compañía neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.
- Clasificación de activos financieros entre corriente y no corriente - En el estado 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 (12) meses y como activos no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.



## ADMINISTRADORA E INMOBILIARIA, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en balboas)

---

- Baja de activos financieros - Se da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado; o cuando se ha transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a otra entidad. Si no se transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y se continúa con el control del activo transferido, se reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar. Si se retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, se continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.
- Cuentas por pagar - Las cuentas por pagar se presentan a su valor nominal.
- Préstamos y deudas - Estos instrumentos son el resultado de los recursos que la Compañía recibe y son medidos inicialmente al valor razonable, neto de los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, todos los préstamos y deudas que causan intereses, no incluyendo pasivos mantenidos para negociarlos, son subsecuentemente valorados a su costo amortizado. El costo amortizado es calculado tomando en consideración cualquier descuento o prima en la fecha de liquidación. La Compañía clasifica los instrumentos de capital en pasivos financieros o en instrumentos de capital de acuerdo con la sustancia de los términos contractuales del instrumento.
- Clasificación de pasivos entre corriente y no corriente - En el estado de situación financiera los pasivos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como pasivos corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce (12) meses y como pasivos no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.
- Baja de pasivos financieros - Se da de baja los pasivos financieros cuando, y solamente cuando, las obligaciones se liquidan, cancelan o expiran.

### 2.5.1 Deterioro de activos financieros

Un activo financiero que no se lleve al valor razonable a través de ganancias y pérdida se evalúa en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de que un evento de pérdida ha ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y que el evento de pérdida haya tenido un efecto negativo sobre las estimaciones de flujos de efectivo futuros del activo que pueda estimarse con fiabilidad.

*MB*  
*M.B*

## ADMINISTRADORA E INMOBILIARIA, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en balboas)

---

Las evidencias objetivas de que los activos financieros están deteriorados pueden, incluir: incumplimiento o mora por parte del cliente, la reestructuración de una obligación en la Compañía, bajo términos que no hubiesen sido aceptados bajo otras condiciones y señales de que un cliente la Compañía entrará en quiebra.

### 2.5.2 Deterioro de activos no financieros

El valor según libros de los activos no financieros de la Compañía es revisado a la fecha de reporte para determinar si hay indicativos de deterioro. Si existe algún indicativo, entonces el valor recuperable del activo es estimado.

El valor recuperable de un activo o su unidad generadora de efectivo es el mayor de su valor en uso y su valor razonable menos los costos para su venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivos estimados futuros son descontados a su valor presente utilizando una tasa de interés de descuento que refleje la evaluación de mercado corriente del valor en el tiempo del dinero y los riesgos específicos del activo o su unidad generadora de efectivo. Para propósitos de la prueba de deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados dentro del menor grupo de activos que generan entradas de flujos por su uso continuo que son altamente independientes de las entradas de flujos de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo).

Una pérdida por deterioro es reversada si ha habido algún cambio en la estimación usada para determinar el valor recuperable. Una pérdida por deterioro es reversada sólo hasta que el valor según libros del activo no exceda el valor según libros que hubiese sido determinado, neto de depreciación y amortización, sino se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

### 2.6. NIIF 9 Instrumento Financiero

NIIF 9 Instrumentos Financieros deroga NIC 39 Instrumentos Financieros, Reconocimiento y Medición y rige para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018.

La norma reúne los tres aspectos fundamentales de la contabilidad de los instrumentos financieros: (a) clasificación y medición; (b) deterioro; y (c) contabilidad de coberturas.

Los siguientes aspectos fueron considerados por la Compañía en la adopción de la NIIF 9:

**(a) Clasificación y medición** – De conformidad con la NIIF 9, los instrumentos financieros se miden subsecuentemente al valor razonable con cambios en resultados, al costo amortizado o al valor razonable con cambios en OCI. La clasificación de los instrumentos se basa en dos criterios: (a) el modelo de negocio que utiliza la Compañía como entidad independiente para administrar sus activos; (b) si los flujos de efectivo contractuales de los instrumentos representan únicamente pagos de capital e intereses sobre el monto principal pendiente.

*me*  
*M.R.*

## ADMINISTRADORA E INMOBILIARIA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en balboas)

---

**(b) Deterioro de activos financieros** – La adopción de la NIIF 9 ha cambiado fundamentalmente la determinación de pérdidas por deterioro de los activos financieros mediante la sustitución del enfoque de pérdidas incurridas de la NIC 39 por un enfoque de pérdidas crediticias esperadas a futuro (PCE). La NIIF 9 requiere que la Compañía reconozca una estimación para PCE para todos los activos financieros no mantenidos a valor razonable con cambios en resultados.

**(c) Contabilidad de coberturas** – Bajo NIC 39, todas las ganancias y pérdidas que surgía de las relaciones de cobertura de flujos de efectivo fueron elegibles para ser reclasificadas posteriormente a resultados. Sin embargo, de acuerdo con NIIF 9, las ganancias y pérdidas que surgen de las coberturas de flujos de efectivo de compras previstas de activos no financieros deben incorporarse en los valores en libros iniciales de los activos no financieros. Este cambio solo se aplica de forma prospectiva a partir de la fecha de aplicación inicial de la NIIF 9 y no tiene impacto en la presentación de las cifras comparativas.


La adopción de NIIF 9, no afectó la clasificación y medición de los instrumentos financieros y su potencial deterioro. La Compañía continuó midiendo a valor razonable todos los activos financieros mantenidos anteriormente a valor razonable según NIC 39.

### 2.7. NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes

NIIF 15 reemplaza a NIC 11 Contratos de construcción, NIC 18 Ingresos e Interpretaciones relacionadas y se aplica, con excepciones limitadas, a todos los ingresos que surjan de contratos con los clientes. NIIF 15 establece un modelo de cinco pasos para contabilizar los ingresos que surgen de los contratos con clientes y requiere que los ingresos se reconozcan a un monto que refleje la contraprestación a la que una entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o servicios a un cliente.

Una entidad contabilizará un contrato con un cliente que queda dentro del alcance de esta Norma solo cuando se cumpla todos los criterios siguientes:

- a. Las partes de contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones.
- b. La entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;
- c. La entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;
- d. El contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato); y



M.B.



## ADMINISTRADORA E INMOBILIARIA, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en balboas)

---

- e. Es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente. Para evaluar si es probable la recaudación del importe de la contraprestación, una entidad considerará solo la capacidad del cliente y la intención que tenga de pagar esa contraprestación a su vencimiento. El importe de la contraprestación al que la entidad tendrá derecho puede ser menor que el precio establecido en el contrato si la contraprestación es variable, porque la entidad puede ofrecer al cliente una reducción de precio

NIIF 15 requiere que las entidades ejerzan su juicio, teniendo en cuenta todos los hechos y circunstancias relevantes al aplicar cada uno de los cinco pasos del modelo a los contratos con sus clientes. La norma también especifica la contabilidad de los costos incrementales de obtener un contrato y los costos directamente relacionados con el cumplimiento de un contrato.

### 3. Normas e interpretaciones nuevas y revisadas emitidas, pero aún no son efectivas.

Las Normas, enmiendas e interpretaciones que son efectivas por primera vez en el año 2021 se presentan a continuación:

- Definición de Negocio (Enmienda a la NIIF 3)
- Modificaciones a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros y Declaración de Práctica 2 de las NIIF - Hacer Juicios de Materialidad-Revelación de Políticas Contables: en febrero de 2021, el Consejo emitió modificaciones a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros y Declaración de práctica 2 de las NIIF, con el fin de remplazar el término "significativo" por "material" para requerir que las entidades revelen información material sobre sus políticas contables, en lugar de sus políticas contables significativas. De esta manera, la información sobre políticas contables puede considerarse material cuando se considera junto con otra información en un conjunto completo de estados financieros. En opinión del Consejo, se espera que la información sobre políticas contables sea material si su revelación fuera necesaria para que los usuarios principales comprendan la información proporcionada sobre transacciones materiales, otros eventos o condiciones en los estados financieros.

Las modificaciones a la NIC 1 y Declaración de práctica 2 de las NIIF son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada.

La Administración está evaluando el impacto de los cambios que tendría esta modificación en los estados financieros y revelaciones de la compañía.



Handwritten signature and initials, possibly 'M.R.', located in the bottom right corner of the page.

## ADMINISTRADORA E INMOBILIARIA, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en balboas)

---

- Modificaciones a la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores-Definición de Estimación Contable: en febrero de 2021, el Consejo emitió modificaciones a la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, con el fin de incluir la definición de estimaciones contables en el párrafo 5 e incluir otras modificaciones a la NIC 8 para ayudar a las entidades a distinguir los cambios en las estimaciones contables de los cambios en las políticas contables.

Las modificaciones a la NIC 8 son efectivas para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada.

La Administración está evaluando el impacto de los cambios que tendría esta modificación en los estados financieros y revelaciones de la compañía.

- Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Enmienda a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7) Enmiendas a las Referencias al Marco Conceptual (Varias normas)
- Concesiones de Arrendamientos Relacionadas con Covid-19 (Enmienda a la NIIF 16)

Estas enmiendas no tienen impacto significativo en los estados financieros de la Compañía y, por lo tanto, no se han realizado revelaciones sobre las mismas.

Normas, enmiendas, e interpretaciones a las Normas existentes que aún no son efectivas y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía.

A la fecha de los estados financieros diversas normas y enmiendas a las Normas e interpretaciones existentes ha sido publicadas por el Consejo de Normas de Contabilidad (IASB en inglés).

Las Normas, enmiendas a las Normas e interpretaciones que no son efectivas y no han sido adoptadas de forma anticipada por la Compañía son los siguientes:

- NIIF 17 Contrato de Seguros Enmiendas a la NIIF 17 Contrato de Seguros (Enmiendas a la NIIF 17 y NIIF 4).
- Referencias al Marco Conceptual.
- Ingresos antes del Uso Previsto (Enmiendas a la NIC 16).
- Contratos Onerosos – Costo de Cumplimiento de un Contrato (Enmiendas a la NIC 37).
- Mejoras Anuales a la NIIF Ciclo 2018-2020 (Enmienda a la NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y a la NIC 41).



Handwritten signature and initials, possibly 'M.R.', located in the bottom right corner of the page.

## ADMINISTRADORA E INMOBILIARIA, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en balboas)

---

- Clasificación de Pasivos como Corrientes o no Corrientes (Enmienda a la NIC 1)

La administración anticipa que todos los pronunciamientos relevantes serán adoptados por las políticas contables de la Compañía para el primer período que inicia en o después de la fecha de su pronunciamiento. Estas nuevas Normas, enmiendas e interpretaciones que no han sido adoptadas, no han sido reveladas en virtud que no se espera que tengan un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

Información por segmentos al identificar sus segmentos operativos, la administración por lo general sigue las líneas de servicio de la Compañía, las cuales representan los servicios principales que proporciona la Compañía.

Cada uno de los segmentos operativos se gestiona por separado ya que cada línea de servicio requiere diferentes recursos, además de diferentes enfoques de mercadeo.

### 4. Efectivo

Al 31 de diciembre de 2021, el efectivo en bancos se detalla a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Banco - cuenta corriente	<u>2,373</u>	<u>2,500</u>

### 5. Saldo y transacciones con partes relacionadas

La Compañía mantiene saldos y transacciones con partes relacionadas por importes significativos, los cuales se desglosan así:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cuentas por cobrar accionistas	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>
Préstamos por pagar	<u>51,901</u>	<u>49,188</u>

Los préstamos por cobrar y por pagar partes relacionadas no generan intereses, y tienen fecha de vencimiento de diez (10) a quince (15) años desde la firma del contrato.

*M.R.*

## ADMINISTRADORA E INMOBILIARIA, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en balboas)

---

### 6. Capital

El capital de la Compañía está representado por 100 acciones comunes, autorizadas con valor nominal de B/.100 cada una, están pendiente de pago.

### 7. Gastos generales y administrativos

Al 31 de diciembre de 2021, los gastos generales y administrativos se resumen así:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Impuestos y tasas	1,641	1,010
Gastos no deducible	749	-
Honorarios profesionales	350	13,423
Cargos bancarios	130	-
	<u>2,870</u>	<u>14,433</u>

### 8. Impuesto sobre la renta

De acuerdo como establece el artículo 699 del Código Fiscal, modificado por el artículo 9 de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010 con vigencia partir del 1 de enero de 2010, el impuesto sobre la renta para las personas jurídicas deberá calcularse de acuerdo a las siguientes tarifas:

<u>Períodos fiscales</u>	<u>Tarifa</u>
Del 2011 y siguientes	25%

Adicionalmente las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil balboas (US\$1,500,000) anuales, pagará el impuesto sobre la renta que resulta mayor entre:

- La renta neta gravable calculada por el método establecido en este título, o
- La renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Al 31 de diciembre de 2021, es pérdida, por tanto no generó el cálculo del impuesto sobre la renta para Administradora e Inmobiliaria, S.A.

*me*  
*m.c.R*

## ADMINISTRADORA E INMOBILIARIA, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en balboas)

---

### 9. Valor razonable de instrumentos financieros

El valor razonable de los activos y pasivos financieros, así como su valor presentado en el estado de situación financiera se muestra como sigue:

#### 9.1. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado de situación financiera de la Compañía cuando éstos se han convertido en parte obligada contractual del instrumento.

El detalle de los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	2021		2020	
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
<u>Activos financieros</u>				
Efectivo	<u>2,373</u>	<u>2,373</u>	<u>2,500</u>	<u>2,500</u>

#### 9.2. Valor razonable

La Administración considera que el efectivo se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo.

#### 9.3. Gestión de riesgo financiero

La Compañía está expuesta, a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez y financiamiento
- Riesgo de tasa de interés y mercado

La Junta Directiva tiene responsabilidades por el establecimiento y vigilancia del marco de referencia de la administración de los riesgos de la Compañía. Se establecen ciertas políticas de manejo de riesgos para identificar y analizar los riesgos que enfrenta la Compañía, para fijar límites apropiados de riesgos y, controles para vigilar los riesgos y la adherencia a los límites establecidos. La exposición máxima al riesgo de crédito está dada por el valor en libros de las cuentas por cobrar.

La Junta Directiva supervisa como la Gerencia vigila el cumplimiento con las políticas de manejo de riesgos. La Junta Directiva ejecuta la vigilancia de los procesos operacionales y financieros.

## ADMINISTRADORA E INMOBILIARIA, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en balboas)

---

### 9.4. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que se origine una pérdida financiera para la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero incumple con sus obligaciones contractuales. Este riesgo se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes.

A la fecha del estado de situación financiera no existen concentraciones significativas de riesgo de crédito. La máxima exposición al riesgo de crédito está representada por el monto en libros de cada activo financiero en el estado de situación financiera.

### 9.5. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía encuentre dificultades en el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales y condiciones de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de daño a la reputación de la Compañía.

#### 9.5.1 Administración del riesgo de liquidez

La Compañía se asegura en el manejo de la liquidez, que mantiene suficiente efectivo disponible para liquidar los gastos operacionales esperados.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados:

Los flujos de salida revelados en la tabla anterior representan los flujos de efectivo contractuales relacionados con los pasivos financieros no derivados mantenidos para propósitos de administración de riesgo y que por lo general no se cierran antes del vencimiento contractual. La revelación muestra montos de flujo de efectivo para las obligaciones que se liquidan en efectivo.

Normalmente, la Compañía cuenta con apoyo financiero de sus partes relacionadas y accionistas, los cuales están a disposición de hacer frente a las obligaciones que surjan en cada período incluyendo el servicio de obligaciones financieras, lo que excluye el posible impacto de circunstancias extremas que razonablemente no se pueden predecir, como los desastres naturales.



Handwritten signature and initials, likely representing the preparer or reviewer of the financial statements.

**ADMINISTRADORA E INMOBILIARIA, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021  
(Cifras en balboas)

---

**9.6. Riesgo de tasa de interés y mercado**

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos.

La Compañía no tiene exposiciones sustanciales con respecto al riesgo de tasa de interés y mercado.

*Mu*  
*M.R.*