

**Avner Perry Investments, S.A.**  
(Entidad 100% subsidiaria de Fundación Pinerol)

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 e Informe de los Auditores Independientes de 20 de marzo de 2020

**Avner Perry Investments, S.A.**  
(Entidad 100% subsidiaria de Fundación Pinerol)

**Informe de los Auditores Independientes y estados financieros 2019**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Estado de situación financiera	3
Estado de ganancia o pérdida	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 - 17

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Señores  
Accionista y Junta Directiva  
**Avner Perry Investments, S.A.**

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de **Avner Perry Investments, S.A.** (la "Compañía"), los cuales abarcan el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y el estado de ganancia o pérdida, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2019, y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

### **Base para la Opinión**

Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Panamá, y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### **Responsabilidades de la Administración y los Encargados del Gobierno por los Estados Financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las NIIFs, y del control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan errores importantes, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelar, según sea aplicable, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y usar la contabilización de situaciones de negocio en marcha a menos que la Administración pretenda liquidar la Compañía o cesar las operaciones, o no tiene una alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

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

Nuestros objetivos son obtener la seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto no tienen errores importantes, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error importante cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran importantes si, individualmente o de manera acumulada, puede esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios realizadas tomando en cuenta estos estados financieros.

## **Deloitte .**

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error importante en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos 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 importante que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la violación del control interno.
- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- 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 contabilización de situaciones de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre importante en relación con eventos o condiciones que puedan dar lugar a una duda significativa acerca de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que dirijamos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida en la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía 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 manera que logren su presentación razonable.

Comunicamos a los encargados del gobierno corporativo sobre, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

*Debitte.*

20 de marzo de 2020  
Panamá, República de Panamá

**Avner Perry Investments, S.A.**

(Entidad 100% subsidiaria de Fundación Pinerol)

**Estado de situación financiera****31 de diciembre de 2019**

(En balboas)

	Notas	2019	2018
<b>Activos:</b>			
Activos corrientes:			
Efectivo y depósitos en bancos	5	17,563	10,160
Otras cuentas por cobrar		4,649	300
Total de activos corrientes		22,212	10,460
Activos no corrientes:			
Propiedad de inversión	6	32,793,000	39,366,711
Total de activos no corrientes		32,793,000	39,366,711
Total de activos		32,815,212	39,377,171
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos:</b>			
Pasivos corrientes:			
Pasivo por impuesto corriente		4,759	1,360
Cuentas por pagar compañía relacionadas	4	200,000	200,000
Otros pasivos		13,357	13,371
Total de pasivos corrientes		218,116	214,731
Pasivos no corrientes:			
Préstamos por pagar partes relacionadas	4	27,070,000	29,030,000
Pasivos por impuesto diferido	10	983,790	1,180,548
Total de pasivos no corrientes		28,053,790	30,210,548
Total de pasivos		28,271,906	30,425,279
<b>Patrimonio:</b>			
Acciones comunes	7	10,000	10,000
Ganancias acumuladas		4,533,306	8,941,892
Total de patrimonio		4,543,306	8,951,892
Total de pasivos y patrimonio		32,815,212	39,377,171

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

-

**Avner Perry Investments, S.A.**

(Entidad 100% subsidiaria de Fundación Pinerol)

**Estado de ganancia o pérdida  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2019**  
(En balboas)

	<b>Notas</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ingresos	4	2,400,000	2,400,000
Pérdida neta por cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión		(6,573,711)	-
Otros ingresos		6	-
Gasto por depreciación			(683)
Otros gastos	9	<u>(179,111)</u>	<u>(175,237)</u>
(Pérdida) ganancia antes de impuesto		(4,352,816)	2,224,080
Impuesto sobre la renta	10	<u>(29,169)</u>	<u>(244,170)</u>
(Pérdida) ganancia del año		<u>(4,381,985)</u>	<u>1,979,910</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

**Avner Perry Investments, S.A.**

(Entidad 100% subsidiaria de Fundación Pinerol)

**Estado de cambios en el patrimonio  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2019**

(En balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Ganancias acumuladas</u>	<u>Total de patrimonio</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	10,000	6,979,256	6,989,256
Ganancia del año	-	1,979,910	1,979,910
Impuesto complementario	-	(17,274)	(17,274)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	10,000	8,941,892	8,951,892
Pérdida del año	-	(4,381,985)	(4,381,985)
Impuesto complementario	-	(26,601)	(26,601)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<u>10,000</u>	<u>4,533,306</u>	<u>4,543,306</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

**Avner Perry Investments, S.A.**

(Entidad 100% subsidiaria de Fundación Pinerál)

**Estado de flujos de efectivo  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2019  
(En balboas)**

	Notas	2019	2018
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
(Pérdida) ganancia del año		(4,381,985)	1,979,910
Ajuste por:			
Pérdida por revaluación de propiedades de inversión		6,573,711	-
Impuesto sobre la renta	10	29,169	244,170
Depreciación		-	683
Cambios en el capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en otras cuentas por cobrar		(4,349)	35,869
Disminución en otras cuentas por pagar			(73,607)
(Disminución) aumento en otros pasivos		(14)	2,945
Efectivo proveniente de las actividades de operación		2,216,532	2,189,970
Impuesto sobre la renta pagado		(222,528)	(220,310)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		<u>1,994,004</u>	<u>1,969,660</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Propiedad de inversión	6	-	(15,110)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>-</u>	<u>(15,110)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Préstamos por pagar parte relacionada	4	(1,960,000)	(2,007,450)
Impuesto complementario		(26,601)	(17,274)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(1,986,601)</u>	<u>(2,024,724)</u>
Aumento (disminución) neto del efectivo y depósitos en bancos		7,403	(70,174)
Efectivo y depósitos en bancos al inicio del año		<u>10,160</u>	<u>80,334</u>
Efectivo y depósitos en bancos al final del año	5	<u>17,563</u>	<u>10,160</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

**Avner Perry Investments, S. A.**  
(Entidad 100% subsidiaria de Fundación Pinerál)

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2019**  
(En balboas)

---

**1. Información general**

Avner Perry Investments, S. A. (la “Compañía”) está constituida bajo las leyes de la República de Panamá. Inició operaciones en el año 2008. Su actividad principal es el cobro de arrendamiento, administración y mantenimiento de bienes inmuebles propios, y otras actividades asociadas. En fecha 29 de agosto de 2014, la Compañía pasó de ser poseída por Atkinson Foundation, a ser subsidiaria 100% poseída de Fundación Pinerál, entidad establecida en Panamá.

La oficina principal de la Compañía está localizada en Mañanitas, Ave. José María Torrijos, Edificio Galores.

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

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

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

- NIIF16 – Arrendamientos.
- Enmienda a la NIIF 9 - Componente de prepago con compensación negativa.
- Enmienda a la NIC28 - Instrumentos financieros a largo plazo con una asociada o negocio conjunto.
- Enmienda a la NIC12 - Clarificación sobre la presentación del impuesto sobre la renta.
- Enmienda a la NIC23 - Clarifica el tratamiento contable de los costos de interés de un activo específico cuando el activo está listo para su uso y el préstamo continua vigente.
- Enmienda a la NIIF3 - Clarifica el tratamiento contable cuando la Compañía obtiene el control.
- Enmienda a la NIIF 11 - Clarifica el tratamiento contable en un negocio conjunto con respecto a la participación en la entidad previa a la obtención del control.
- Modificaciones a la NIC 19 - Plan de beneficios para empleados Enmienda, reducción o liquidaciones.
- CINIIF 23 - Incertidumbre sobre Tratamientos de impuestos.

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

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

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

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

## **Avner Perry Investments, S. A.**

(Entidad 100% subsidiaria de Fundación Pinerol)

### **Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (En balboas)**

---

#### **3. Políticas de contabilidad significativas**

##### **3.1 Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

##### **3.2 Base de preparación**

Los estados financieros han sido preparados bajo la base del costo histórico. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado usando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado toman en cuenta esas características al valorar el activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable para efectos de medición y/o revelación en estos estados financieros se determina sobre esa base, excepto por las transacciones de pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las transacciones de arrendamiento, dentro del alcance de la NIIF16 y las mediciones que tienen ciertas similitudes con el valor razonable pero que no son valor razonable, como el valor neto realizable en la NIC 2 o el valor en uso en la NIC 36.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones del valor razonable se categorizan en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado hasta el cual las entradas a las mediciones del valor razonable son observables y la importancia de las entradas para las mediciones del valor razonable en su totalidad, que se describen a continuación:

- *Las entradas del Nivel 1:* son precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos para los cuales la entidad tiene acceso a la fecha de medición;
- *Las entradas del Nivel 2:* son entradas, diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables para un activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente; y
- *Las entradas del Nivel 3:* son entradas no observables para un activo o pasivo.

##### **3.3 Activos financieros**

###### **3.3.1. Método de la tasa de interés efectiva**

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

## **Avner Perry Investments, S. A.**

(Entidad 100% subsidiaria de Fundación Pinerál)

### **Notas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 (En balboas)**

---

#### **3.3.2 Otras cuentas por cobrar**

Las otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se encuentran cotizados en un mercado activo. Las cuentas por cobrar (incluyendo las cuentas comerciales, otras cuentas por cobrar, saldo bancario y efectivo, entre otros se miden a costo amortizado usando el método de interés vigente menos cualquier deterioro.

#### **3.4 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 de la Compañía 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 los resultados 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 los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

#### **3.5 Pasivos e instrumentos de capital**

##### **3.5.1 Otros pasivos**

Los otros pasivos se registran a su valor nominal.

##### **3.5.2 Baja en cuentas de pasivos financieros**

Un pasivo financiero es dado de baja cuando se extingue la obligación, en virtud de la responsabilidad, cuando la obligación especificada en el contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestamista en condiciones sustancialmente diferentes, o los términos de un pasivo existente se modifican sustancialmente, un intercambio o modificación se trata como una cancelación del pasivo original y el reconocimiento de una nueva responsabilidad.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero original y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconocerá en el resultado del ejercicio.

#### **3.6 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 Compañía.

**Avner Perry Investments, S. A.**  
(Entidad 100% subsidiaria de Fundación Pinerol)

**Notas a los estados financieros  
por el año terminado el 31 de diciembre de 2019**  
(En balboas)

---

3.6.1 Ingresos por alquiler de locales

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

**3.7 Arrendamientos**

La Compañía celebra contratos de arrendamiento como arrendador con respecto a algunas de sus propiedades de inversión.

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

Cuando la Compañía 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.

**3.8 Impuesto sobre la renta**

3.8.1 Impuesto corriente

El impuesto corriente por pagar está basado en la renta gravable por el año. La renta gravable difiere de la utilidad neta como se reporta en el estado de ganancia o pérdida, ya que excluye ingresos o gastos que son imponderables o deducibles en otros años y además excluye aquellos ingresos o gastos que nunca son imponderables o deducibles. El pasivo para impuesto corriente es calculado usando la tasa impositiva que esté vigente o sustantivamente vigente a la fecha del estado de situación financiera.

3.8.2 Impuesto diferido

El impuesto diferido es reconocido sobre diferencias entre el valor en libros de los activos y los pasivos en los estados financieros y las bases de impuesto correspondiente utilizadas en el cálculo de la renta gravable. Los pasivos por impuesto diferido son generalmente reconocidos para todas las diferencias temporales imponderables y los activos por impuesto diferido son reconocidos para todas las diferencias temporales deducibles en la medida de que sea probable que utilidades gravables estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales deducibles puedan ser utilizadas. El valor en libros de los activos por impuesto diferido es revisado a cada fecha del estado de situación financiera y reducido en la medida de que ya no sea probable que suficiente renta gravable esté disponible para permitir que toda o parte del activo sea recuperable.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son calculados a la tasa de impuesto que se espera apliquen al período en el cual el pasivo se liquide o el activo se realice, en base a la tasa impositiva (y leyes fiscales) que esté vigente o sustantivamente vigente a la fecha del estado de situación financiera. El cálculo de los activos y pasivos por impuesto diferido muestra consecuencias imponderables que se deducen de la manera en la cual la Compañía espera, en la fecha de reporte, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

**Avner Perry Investments, S. A.**  
(Entidad 100% subsidiaria de Fundación Pinerol)

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2019**  
(En balboas)

---

**3.9 Moneda funcional**

Los registros se llevan en balboas y los estados financieros 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.

**4. Transacciones con partes relacionadas**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Pasivos:</b>		
Cuentas por pagar	200,000	200,000
Préstamos por pagar	<u>27,070,000</u>	<u>29,030,000</u>
Total de pasivos	<u>27,270,000</u>	<u>29,230,000</u>
<b>Ingresos</b>		
Ingresos por alquiler	<u>2,400,000</u>	<u>2,400,000</u>
Total ingresos	<u>2,400,000</u>	<u>2,400,000</u>

Las cuentas por pagar a partes relacionadas no mantienen condiciones de pago preestablecidas, tales como fecha de vencimiento, amortizaciones mensuales, tasa de interés y otras. Se generan de fondos otorgados y recibidos para financiar las operaciones, también por servicios brindado en concepto de alquiler de local.

El préstamo por pagar, recibido de "Chanise Capital Inc.", antes "Jedil Investment Corp.", vence el 26 de enero de 2024 y está pactado a una tasa de interés contractual de 7%; el préstamo no devengó intereses durante 2019 y 2018, ya que el prestatario decidió no cobrar los intereses causados y tiene pago a capital al vencimiento.

El movimiento del préstamo por pagar se detalla a continuación para propósitos de conciliación con el estado de flujos de efectivo:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldo al inicio del año	29,030,000	31,037,450
Pagos de préstamo	<u>(1,960,000)</u>	<u>(2,007,450)</u>
Saldo al final del año	<u>27,070,000</u>	<u>29,030,000</u>

**5. Efectivo y equivalente de efectivo**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Cuentas corrientes	<u>17,563</u>	<u>10,160</u>

**Avner Perry Investments, S. A.**  
(Entidad 100% subsidiaria de Fundación Pinerol)

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2019**  
(En balboas)

---

**6. Propiedad de inversión**

La propiedad de inversión se presenta de la siguiente manera:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Valor razonable</b>		
Propiedades de inversión	<u>32,793,000</u>	<u>39,366,711</u>
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldo al inicio del año	39,366,711	39,351,601
Adiciones	-	15,110
Perdida sobre revaluación de propiedades	<u>(6,573,711)</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u>32,793,000</u>	<u>39,366,711</u>

**6.1 Medición del valor razonable de las propiedades de inversión**

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 31 de diciembre de 2019, se obtuvo a través de un avalúo realizado el 6 de diciembre de 2019 por Panamericana de Avalúos, S.A., valuadores independientes no relacionados con la Compañía.

El valor razonable de la propiedad de inversión de B/.32,793,000 (2018: B/.39,366,711), se ha clasificado como un valor razonable Nivel 3 sobre la base de la técnica de valoración y variables no observables significativas usadas, en apego a las Normas Internacionales de Valuación.

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 comparativo

Considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado y establece una estimación del valor utilizando procesos que incluyen la comparación. Para este método se tomó en consideración las principales características que un potencial comprador o vendedor consideraría y su estimación corresponde a las condiciones actuales del mercado.

Enfoque de capitalización de rentas - valor sobre la renta

Considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y se estima su valor a través de un proceso de capitalización. El valor sobre la renta corresponde al Ingreso Bruto Anual estimado considerando el alquiler real y efectivo para facilidades con las características y acabados de la propiedad menos los gastos.

**Avner Perry Investments, S. A.**  
(Entidad 100% subsidiaria de Fundación Pinerol)

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2019**  
(En balboas)

---

Enfoque de valor de liquidación o de venta rápida

El importe que en términos razonables se podrían obtener por la venta del bien dentro de un marco temporal demasiado corto para satisfacer el mercado temporal de comercialización adecuado exigido en la definición de Valor de Mercado. No obstante, para este caso en particular se consideraron las características de la propiedad y las condiciones actuales de mercado donde existe una sobre oferta de oficinas.

La diferencia entre el costo y el valor razonable se reconoce en el estado de ganancia o pérdida y otro resultado integral.

Para determinar el valor razonable se utilizaron los arrendamientos mensuales por precio del mercado, considerando las diferencias en la ubicación y factores particulares tales como fachada.

**7. Acciones comunes**

Al 31 de diciembre, el capital contable en acciones es de 100 acciones comunes autorizadas, con valor nominal de B/.100 cada una, todas emitidas, pagadas y en circulación.

**8. Contratos de arrendamiento operativo**

**8.1 La Compañía como arrendador**

8.1.1 Acuerdos de arrendamiento

Los arrendamientos operativos se refieren a los inmuebles de inversión propiedad de la Compañía con plazos de arrendamiento comprendidos entre 5 y 10 años, con una opción para extender por otros 10 años. El contrato de arrendamiento operativo contiene cláusulas de que el arrendatario ejerza su opción de renovación. El arrendatario no tiene una opción para comprar la propiedad a la expiración del período de arrendamiento.

8.1.2 Créditos por arrendamiento operativo no cancelables

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
No más de 1 año	2,400,000	2,400,000
Más de 1 año y no más de 5 años	<u>4,800,000</u>	<u>7,200,000</u>
	<u>7,200,000</u>	<u>9,600,000</u>

**Avner Perry Investments, S. A.**  
(Entidad 100% subsidiaria de Fundación Pinerol)

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2019**  
(En balboas)

**9. Otros gastos**

Los otros gastos se detallan a continuación:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Honorarios profesionales	65,914	54,512
Servicio de seguridad	46,402	46,212
Tecnología	38,809	38,771
Impuestos	10,111	24,797
Reparacion y mantenimiento	-	450
Otros	17,875	10,495
	<u>179,111</u>	<u>175,237</u>

**10. Impuesto sobre la renta**

Las declaraciones de impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres últimos años, inclusive el período terminado el 31 de diciembre de 2019, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

A partir del 1 de enero de 2010, con la entrada en vigencia de la Ley No.8 del 15 de marzo de 2010, el Artículo 699 del Código Fiscal indica que las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) anuales deben pagar el impuesto sobre la renta a una tasa del 25% sobre la que resulte mayor entre: (1) la renta neta gravable calculada por el método tradicional establecido en el Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, o (2) la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Corriente	225,927	221,670
Impuesto diferido	(196,758)	22,500
	<u>29,169</u>	<u>244,170</u>

La conciliación de la utilidad financiera y el gasto de impuesto sobre la renta se presenta a continuación:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
(Pérdida) ganancia financiera antes de impuesto sobre la renta	<u>(4,352,816)</u>	<u>2,224,080</u>
Menos:		
Impuesto sobre la renta considerando la tasa efectiva del 25%	(1,088,204)	556,020
Costos y gastos exentos y/o no deducibles	1,242	4,921
Cambio valor razonable de la propiedad de inversión	1,643,428	-
Depreciación por el método del costo	(330,539)	(330,665)
Arrastre de pérdidas	-	(8,606)
Impuesto sobre la renta corriente	<u>225,927</u>	<u>221,670</u>

**Avner Perry Investments, S. A.**  
(Entidad 100% subsidiaria de Fundación Píneral)

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2019**  
(En balboas)

La conciliación del impuesto diferido del período anterior con el actual es como sigue:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Impuesto diferido pasivo, al inicio del año	1,180,548	1,158,048
Más:		
Propiedades de inversión revaluadas	<u>(196,758)</u>	<u>22,500</u>
Impuesto diferido pasivo, al final del año	<u>983,790</u>	<u>1,180,548</u>

La Compañía determinó el impuesto a la ganancia de capitales sobre bienes inmuebles en el caso de no giro normal de negocio, de acuerdo con el artículo 701 literal a) del código fiscal vigente a la fecha, cuando la compraventa de bienes inmuebles no está dentro del giro ordinario de negocios del contribuyente, se calculará el impuesto sobre la renta (ISR) a una tarifa del 10% sobre la ganancia obtenida en la operación. Esta norma prevé un régimen especial que obliga al contribuyente a pagar un adelanto al Impuesto Sobre la Renta (ISR) equivalente al resultado de la aplicación de una tarifa del 3% sobre cualquiera de las siguientes bases imponibles, la que sea mayor a) el valor total de la enajenación o b) el valor catastral del inmueble.

El adelanto podrá considerarse como el Impuesto Sobre la Renta (ISR) definitivo a pagar en estas operaciones. En consecuencia, cuando el mencionado adelanto sea inferior al impuesto calculado a la tarifa del 10% aplicado sobre la ganancia obtenida en la operación, el contribuyente tendrá el beneficio de considerar dicho adelanto como el impuesto sobre la Renta (ISR) definitivo en la transacción. Sin embargo, cuando el adelanto sea superior al 10% aplicado sobre la ganancia obtenida en la operación, el contribuyente tendrá derecho a solicitar una devolución o crédito fiscal sobre el exceso pagado.

## 11. Valor razonable de instrumentos financieros

Las Normas Internacionales de Información Financiera requieren que todas las Compañías revelen información sobre el valor razonable de los instrumentos financieros para los cuales sea práctico estimar su valor, aunque estos instrumentos financieros estén o no reconocidos en el estado de situación financiera a su valor razonable. El valor razonable es el monto al cual un instrumento financiero podría ser intercambiado en una transacción corriente entre las partes interesadas, que no sea una venta obligada o liquidación. Este valor queda mejor evidenciado por el valor de mercado cotizable, si tal mercado existiese.

Valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Compañía que no se presentan a valor razonable en forma constante (pero se requieren revelaciones del valor razonable)

Excepto por lo que se detalla en la siguiente tabla, la Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable.

	<b>2019</b>			<b>2018</b>		
	<b>Valor en libros</b>	<b>Valor razonable</b>	<b>Nivel</b>	<b>Valor en libros</b>	<b>Valor razonable</b>	<b>Nivel</b>
<b>Activos financieros</b>						
Efectivo y depósitos en bancos	17,563	17,563	2	10,160	10,160	2
Total de activos financieros	<u>17,563</u>	<u>17,563</u>		<u>10,160</u>	<u>10,160</u>	

## **Avner Perry Investments, S. A.**

(Entidad 100% subsidiaria de Fundación Pinerol)

### **Notas a los estados financieros**

**por el año terminado el 31 de diciembre de 2019**

(En balboas)

---

La Administración considera que el valor en libros del efectivo y depósitos en bancos se aproxima a su valor razonable. Cambios en los criterios pueden afectar las estimaciones.

#### **12. Administración de riesgos de instrumentos financieros**

Los principales activos financieros de la Compañía son depósitos en bancos y cuentas por cobrar que representan la exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito en relación con los activos financieros. Los importes que se reflejan en el estado de situación financiera están a su valor nominal.

El riesgo de crédito relacionado a las cuentas por cobrar de partes relacionadas está limitado porque el accionista garantiza su pago. En cuanto a las cuentas por cobrar clientes, existen límites de crédito por cliente y existe un seguimiento constante a los saldos pendientes de cobro. No existen concentraciones significativas de créditos en las cuentas por cobrar clientes, lo cual diluye el riesgo de pérdidas importantes por cuentas malas.

El riesgo de crédito sobre los fondos líquidos está limitado debido a que los fondos están depositados en instituciones financieras reconocidas.

##### Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía lo exponen a una variedad de riesgos financieros tales como: riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa global de administración de riesgos de la Compañía se enfoca en lo impredecible de los mercados financieros y busca minimizar los posibles efectos adversos en su gestión financiera. La administración de riesgos es realizada por la Administración siguiendo las políticas aprobadas por la Junta Directiva.

- a. *Riesgo de 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 ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado durante el período. Tampoco cuenta con instrumentos financieros o valores de capital que la expongan al riesgo de mercado, ni mantiene activos importantes que generen ingresos por intereses, por lo tanto, sus flujos de caja operativos son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado.

- b. *Riesgo de liquidez y financiamiento* - Consiste en el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otros, el deterioro de la calidad de la cartera de cuentas por cobrar, la excesiva concentración de pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

La Administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo para afrontar las obligaciones futuras e inversiones proyectadas. Estos fondos provienen de financiamiento del accionista, empresas relacionadas y bancarias.

**Avner Perry Investments, S. A.**  
(Entidad 100% subsidiaria de Fundación Pinerol)

**Notas a los estados financieros**  
**por el año terminado el 31 de diciembre de 2019**  
(En balboas)

---

Administración del riesgo de capital

Los objetivos principales de la Compañía 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 tales como: monto de dividendos a pagar, retorno de capital al accionista o emisión de acciones.

**13. Eventos subsecuentes**

En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró una pandemia mundial relacionada con la enfermedad coronavirus 2019 (COVID-19). COVID-19 y las acciones que se están tomando para responder han comenzado a impactar a las personas, las empresas en los mercados y las comunidades, y mantener las operaciones de la Compañía. Estos impactos actuales o en el futuro cercano pueden incluir:

- Interrupciones en la producción y la cadena de suministro.
- Falta de disponibilidad del personal de la Compañía.
- Reducciones en ventas, ganancias y productividad.
- Reducción de las horas de operaciones en instalaciones y tiendas.
- Retrasos en las expansiones comerciales planificadas.
- Interrupción del mercado de capitales.
- Reducción del turismo, interrupciones en las reuniones públicas, incluidos viajes no esenciales y actividades deportivas, culturales.

La Compañía no tiene una estimación del impacto potencial de estos u otros factores relacionados con COVID-19 y no ha hecho ninguna provisión para ello en sus resultados de 2019.

**14. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, fueron aprobados por la Junta Directiva y autorizados para su emisión el 20 de marzo de 2020.

\* \* \* \* \*